

Określenie sposobu przydziału lokali komunalnych w kamienicach wyremontowanych w ramach programu ROCL najemcom w zasobie komunalnym Miasta Łodzi oraz oczekującym na przyznanie lokalu komunalnego, w tym mieszkań komunalnych o statusie socjalnego

Raport z Zadania 1 realizowanego w ramach projektu

Opracowanie modelu zasiedlania kamienic wyremontowanych w ramach programu
„Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi”

przygotowany przez PCG Polska Sp. z o.o.
na zlecenie Urzędu Miasta Łodzi



Autorzy:

Monika Daab

Anna Kołodziejczyk

Marek Pilc

Ewa Rogalska

20 lutego 2019 r.

Spis treści

	Wykaz stosowanych skrótów i definicji pojęć wykorzystywanych w dokumencie	3
1.	Podsumowanie badań i analiz	5
1.1.	Cele badawcze i ogólne podejście projektowe	5
1.2.	Najemcy zainteresowani powrotem	6
	Liczba najemców zainteresowanych powrotem	6
	Profil najemców zainteresowanych powrotem	11
1.3.	Motywacje mieszkańców nieokreślających woli powrotu	23
1.4.	Monitoring losów mieszkańców przeprowadzonych w ramach ROCŁ	27
1.5.	Liczba najemców niemogących wrócić do pierwotnie zajmowanych lokali	31
1.6.	Aspekty prawne	34
	Analiza aktów prawa miejscowego i innych dokumentów istotnych dla realizacji zadania	34
	Mieszkania ze wsparciem a reżimy aktów prawnych	43
	Rekomendacje do aktualizacji miejskich aktów prawa miejscowego	45
2.	Model zasiedlania kamienic wyremontowanych w ramach ROCŁ	48
2.1.	Analiza zasobu mieszkaniowego	48
	Harmonogram	52
2.2.	Potencjalni najemcy	54
2.3.	System przydziału lokali	59
	Komisja ds. zasiedlenia lokali	62
	Miks społeczny	68
	Procedura kontaktu z przyszłymi najemcami	71
	Bibliografia	74
	Załącznik	75

Wykaz stosowanych skrótów i definicji pojęć wykorzystywanych w dokumencie

Zogniskowany wywiad grupowy	Zamiennie również „wywiad sfokusowany”, „grupa fokusowa”, „FGI” – z angielskiego <i>Focus Group Interview</i> : metoda badawcza wykorzystywana w badaniach jakościowych polegająca na prowadzeniu przez moderatora z zaproszonymi wcześniej respondentami (dobranymi zgodnie z kryteriami wynikającymi z celów projektu) dyskusji skupionej (sfokusowanej) na określonym temacie.
GPR	Program Rewitalizacji miasta Łodzi 2026+ Gminny Program Rewitalizacji – dokument określony w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, rozdział 4 art. 14-24 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 z późn. zm.) przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr XXXV/916/16 z dnia 28 września 2016 roku. Aktualizacja GPR została przyjęta uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXXIII/1980/18 z dnia 5 lipca 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji w Łodzi 2020+.
JST	Jednostka Samorządu Terytorialnego
Miks społeczny	Struktura społeczna łącząca przedstawicieli różnych grup społecznych, przeciwdziałająca wykluczeniu społecznemu oraz przyczyniająca się do budowania silnych, wspierających się społeczności lokalnych, tworzenia kapitału społecznego.
MOPS	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej
NGO	Organizacja pozarządowa (z ang. Non-Governmental Organisation)
Obszar rewitalizacji	Obszar Miasta Łodzi określony uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i zrewitalizowanego.

ROD	Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – projekty współfinansowane z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020 realizowane na 8 wyznaczonych obszarach w Centrum Łodzi, tzw. Obszarach lub projektach 1-8: Projekt 1 – obszar ograniczony ulicami: Wschodnia, Rewolucji 1905 r., Kilińskiego, Jaracza. Projekt 2 – obszar ograniczony ulicami: Piotrkowska, Narutowicza, Kilińskiego, Tuwima Projekt 3 – obszar ograniczony ulicami: Kilińskiego, Narutowicza, Składowa/ Targowa, Tuwima + pierzeje ul. Kilińskiego na odcinku od ul. Jaracza do ul. Narutowicza Projekt 4 – obszar ograniczony ulicami: Zachodnia, Podrzeczna/Stary Rynek/ Wolborska, Franciszkańska, Północna, Wschodnia, Rewolucji 1905 r. Projekt 5 – obszar ograniczony ulicami: Piotrkowska, Tuwima, Kilińskiego, Nawrot Projekt 6 – obszar ograniczony ulicami: Piotrkowska, Nawrot, Sienkiewicza, Piłsudskiego Projekt 7 – obszar ograniczony ulicami: Cmentarna, Ogrodowa, Gdańska, Legionów Projekt 8 – obszar ograniczony ulicami: Gdańska, Ogrodowa, Zachodnia, Legionów
Zadanie 2	Określenie sposobu wyboru i przydziału lokali w kamienicach wyremontowanych w ramach programu ROD na potrzeby mieszkańców w szczególnej sytuacji życiowej (mieszkania chronione) oraz modelu zarządzania tym segmentem najmu,
Zadanie 3	Określenie sposobu wyboru operatora lub operatorów prowadzących działalność służącą realizacji celów GPR w wyremontowanych kamienicach.

1. Podsumowanie badań i analiz

1.1. Cele badawcze i ogólne podejście projektowe

Głównym celem przedstawionych w poniższym raporcie badań i analiz jest dostarczenie informacji, które pozwolą na określenie sposobu zasiedlania mieszkań komunalnych wyremontowanych w ramach ROCL. Zaproponowane techniki badawcze mają za zadanie wsparcie procesu formułowania zasad zasiedlenia, ze szczególnym uwzględnieniem zasad powrotu mieszkańców przeprowadzonych w ramach remontów będących częścią procesu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz ułatwienie wypracowania obiektywnych kryteriów przydziału wyremontowanych lokali.

Do realizacji poszczególnych celów wykorzystane zostały różne zestawy narzędzi w ramach przyjętych metod badawczych. Metody te – wzajemnie się uzupełniając i dostarczając wyników do kolejnych etapów badań – pozwoliły na spięcie podejmowanych działań w spójny ciąg, prowadzący do sformułowania ostatecznych wniosków. Opisane techniki umożliwiły przeprowadzenie badań ilościowych i jakościowych, zarówno o charakterze pierwotnym, jak i wtórnym.

Ponadto, dokonano analizy aktów prawa miejscowego i innych dokumentów istotnych dla realizacji zadania wraz ze wskazaniem ewentualnych rozbieżności pomiędzy nimi. Wyciągając wnioski zaproponowano rozwiązania i ujednolicenia tych rozbieżności pod kątem koncepcji zasiedlania lokali komunalnych remontowanych w ramach ROCL kończąc na rekomendacjach do aktualizacji miejskich dokumentów strategicznych i aktów prawa miejscowego.

Zadanie 1 zrealizowano zgodnie z metodologią stanowiącą załącznik do niniejszego raportu.

1.2. Najemcy zainteresowani powrotem

Liczba najemców zainteresowanych powrotem

Badania jakościowe

Celem poznania gotowości i chęci do powrotu najemców do dotychczas zajmowanych lokali przeprowadzono diady z Latarnikami Społecznymi i Gospodarzami Obszarów, czyli wywiady prowadzone jednocześnie z dwoma respondentami. Przeprowadzono łącznie 9 rozmów, co umożliwiło pozyskanie informacji o mieszkańcach ze wszystkich obszarów projektów ROCŁ. Dzięki spotkaniom z rozmówcami udało się wstępnie zapoznać z charakterystyką i profilem mieszkańców, z którymi pracują, głównymi problemami występującymi na omawianym obszarze oraz ustalić skalę przewidywanych relokacji, a także nowych miejsc zamieszkania przeprowadzonych osób. Informacje zgromadzone podczas diad zostały wykorzystane do zaprojektowania badania ilościowego, którego celem było oszacowanie liczby najemców zainteresowanych powrotem do pierwotnie wynajmowanych lokali i poznanie motywacji stojących za powziętą decyzją.

Gospodarze Obszarów (GO) i Latarnicy Społeczni (LS) są pracownikami Urzędu Miasta Łodzi odpowiedzialnymi za wsparcie mieszkańców obszarów rewitalizacji w procesie przeprowadzek, dostarczanie im wiedzy nt. rewitalizacji i zmian z niej wynikających oraz usprawnienie procesu rewitalizacji poprzez koordynowanie przeprowadzek, czy pomoc w rozwiązywaniu bieżących problemów mieszkalnych. Ponadto, GO i LS pracują na rzecz zintegrowanej pomocy społecznej. Są zatem osobami dobrze znającymi mieszkańców ROCŁ, jak i ich chęci i motywacje do powrotu.

Tryb i forma kontaktu z mieszkańcami ROCŁ są uzależnione od momentu procesu, w jakim znajduje się nieruchomość. W większości przypadków jest on wzmożony, gdy zbliża się termin przeprowadzki i oddania nieruchomości do dyspozycji Wykonawcy wyłonionego w postępowaniu przetargowym. Latarnicy i Gospodarze pozostają w regularnym kontakcie z mieszkańcami poszczególnych obszarów, z różną intensywnością i skutecznością, łącznie nawiązując kontakt z 90% środowisk. Największy odsetek mieszkańców utrzymuje kontakt z LS i GO na obszarze 1, z wyłączeniem ul. Włókienniczej, gdzie bieżący kontakt utrzymywany jest z kilkunastoma środowiskami. Na pozostałych obszarach odsetek osób utrzymujących kontakt z Latarnikami kształtuje się na poziomie 50%, co wynika z braku takiej potrzeby ze strony mieszkańców.

Pracownicy Urzędu Miasta ocenili stosunek mieszkańców do procesu rewitalizacji jako bardzo zróżnicowany. Najczęściej obserwowanymi przez LS i GO postawami wśród mieszkańców ROCŁ są nieufność w powodzenie procesu rewitalizacji oraz obawy przed przeprowadzką. Dla części najemców proces zmiany miejsca zamieszkania jest przymusowy. Negatywne nastroje i frustracja mieszkańców przed przekwaterowaniem związane są z przedłużającym się oczekiwaniem i częstą zmianą dat wynikającą np. z powtarzanych procedur zamówień publicznych. Ponadto, obserwuje się, że łodzianie w większości przypadków pod pojęciem rewitalizacji rozumieją wyłącznie proces przeprowadzek i remontów, nie zwracając uwagi na jej szerszy, w tym również społeczny, charakter.

Większość mieszkańców pod opieką LS i GO z niecierpliwością oczekiwała lub wciąż oczekuje na przeprowadzkę, przede wszystkim ze względu na chęć zmiany otoczenia, jak również zły stan techniczny kamienic przeznaczonych do remontu, brak udogodnień (CO, WC) czy wieloletni proces przygotowywania się do wyprowadzki. Po zmianie miejsca zamieszkania większość najemców jest raczej zadowolona lub bardzo zadowolona z nowego lokalu. Wynika to głównie z faktu, że wybrane przez mieszkańców w toku wielu wskazań lokale spełniają większość ich oczekiwań – są w zdecydowanie lepszym stanie technicznym niż opuszczane budynki.

Rozmówcy wskazali, że proces przeprowadzek i remontów najbardziej przeżyły osoby z niepełnosprawnością i osoby starsze, które często od kilkudziesięciu lat zamieszkiwały budynki wskazane do remontu. Zdaniem Latarników Społecznych i Gospodarzy Obszarów, wśród tych grup najemców przyzwyczajenie do obecnego miejsca zamieszkania oraz przywiązanie do sąsiadów było barierą w kontekście przeprowadzki, natomiast wyraźnie lepszy standard lokalu zamiennego pomógł osobom starszym i z niepełnosprawnością w przyzwyczajeniu się do nowych warunków i nowego miejsca zamieszkania (co potwierdzono również w toku monitoringu losów przeprowadzonych najemców).

W większości najemcy nie wyrażają woli powrotu do mieszkań zajmowanych przed remontami. Należy jednak podkreślić, iż wielu z nich pozostaje na obszarze rewitalizacji, często w lokalach znajdujących się niedaleko ich pierwotnego miejsca zamieszkania. Tymczasem, według LS i GO, wśród nielicznej grupy osób zdecydowanych na powrót wyróżnić można następujące czynniki warunkujące podjętą decyzję (por. Tabela 1):

Tabela 1. Najemcy wyrażający wolę powrotu według obszarów ROCT.

	Motywacje w opinii LS i GO
Obszar 1	<i>Dlaczego chcą wracać? Ze względu na wnuki, zamieszkanie w kamienicy od dwóch pokoleń, bardzo silne więzi emocjonalne. Jedna Pani jest dumna, że jej kamienica będzie remontowana, typowa mieszczańska, która mieszka na froncie kamienicy, dba o nią.</i>
Obszar 2 i 3	<i>Brak</i>
Obszar 4	<i>Pan, który chce wrócić urodził się w tym lokalu, a jego rodzina mieszkała tam od pokoleń.</i>
Obszar 5 i 6	<i>Głównym motywem jest centralna lokalizacja i dobra komunikacja miejska. Dwie rodziny chcą wrócić ze względu na lokalizację – mieszkały w kamienicy przy OFF-Piotrkowska, uważają, że to bardzo prestiżowa lokalizacja.</i>
Obszar 7	<i>Chęć powrotu deklarują głównie osoby w wieku 40-60 lat, którym podoba się usytuowanie kamienicy, są przywiązane do miejsca i do siebie nawzajem.</i>
Obszar 8	<i>Jest to osoba starsza, która chce wrócić z powodu przywiązania.</i>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dialogów z Latarnikami Społecznymi i Gospodarzami Obszarów.

Zdaniem rozmówców motywację do powrotu najczęściej stanowi przywiązanie emocjonalne do mieszkania i sąsiadów, jak również bliskość kluczowych dla lokatorów miejsc (szkoła, praca, rehabilitacja). Osoby wyrażające chęć powrotu są zadowolone z lokalizacji mieszkania w centrum miasta oraz dogodnych połączeń komunikacji miejskiej.

Rozmówcy zostali również zapytani o powody, dla których mieszkańcy zamieszkujący poszczególne obszary ROCT nie chcą lub nie mogą wracać do swoich lokali. Odpowiedzi dotyczyły głównie braku możliwości powrotu, który najczęściej wynika z wyroku eksmisyjnego czy zmiany przeznaczenia pierwotnie zajmowanych lokali z mieszkalnych na użytkowe lub pełniące funkcje społeczne. Wśród motywacji do wyboru lokalu docelowego w innym rejonie Łodzi wymienić można chęć wykupu lokalu na własność (co jest niemożliwe w okresie trwałości projektu ROCT), niechęć do kolejnej przeprowadzki oraz, jak wspomniano wyżej, czasem zauważalne zwątpienie w powodzenie procesu rewitalizacji.

Na podstawie pojedynczych przypadków nierzetelnie wykonanych prac remontowych zrealizowanych w kamienicach objętych programem Mia100 Kamienic¹ i historii zasłyszanych od sąsiadów, wśród niektórych osób zrodziły się wątpliwości co do jakości wyremontowanych przestrzeni. W konsekwencji, niezależnie od podwyższenia standardu ich dotychczasowych mieszkań po remoncie, najemcy obawiają się o faktyczny poziom prac rewitalizacyjnych i wykończeniowych. Innym argumentem, cytowanym niekiedy przez lokatorów decydujących się na rozwiązanie umowy i wybór lokalu w innym budynku, jest brak poczucia bezpieczeństwa w okolicy.

Badania ilościowe

Celem oszacowania liczby lokatorów zainteresowanych powrotem do mieszkań dotychczas zajmowanych przeprowadzono również badanie ilościowe metodą PAPI (*Paper and Pencil Interview* czyli tradycyjny wywiad z wykorzystaniem kwestionariusza ankiety i ołówka). Badania kwestionariuszowe były prowadzone **wśród mieszkańców kamienic przed rozpoczęciem przeprowadzki** przez odpowiednio przygotowanych ankierów oraz – w uzasadnionych przypadkach – ze wsparciem Latarników Społecznych i Gospodarzy Obszarów. Zastosowanie techniki ankiety wspomaganej pozwoliło dotrzeć do środowisk bez dostępu do Internetu czy telefonu.

Próbie badawczą stanowiło 146 środowisk wybranych losowo spośród populacji najemców **planowanych do przeprowadzenia** w ramach programu ROCT. Wskazana liczba respondentów pozwoliła zachować reprezentatywność badania przy założeniu poziomu ufności 95%, maksymalnego błędu na poziomie 5% oraz wielkości populacji obejmującej łącznie 235 najemców oczekujących na przekwaterowanie w 2019 r. Aby w próbie badawczej nie wystąpił problem nadreprezentacji jednych grup mieszkańców nad innymi, prowadzony był bieżący monitoring odpowiedzi pod kątem reprezentatywności respondentów. W tym celu w pierwszej kolejności został policzony udział mieszkańców poszczególnych obszarów w łącznej liczbie osób, które mają zostać przekwaterowane. Na tej podstawie wyznaczony został odsetek poszczególnych grup mieszkańców, którego zachowanie w próbie badawczej zapewniło wierne odzwierciedlenie cech populacji. W ramach prowadzonego badania udało się dotrzeć

¹ Program „Mia100 Kamienic” <https://bip.uml.lodz.pl/urzed-miasta/programy-publicacje-raporty/rewitalizacja/program-miasto-kamienic/> [dostęp: 13 lutego 2019 r.]

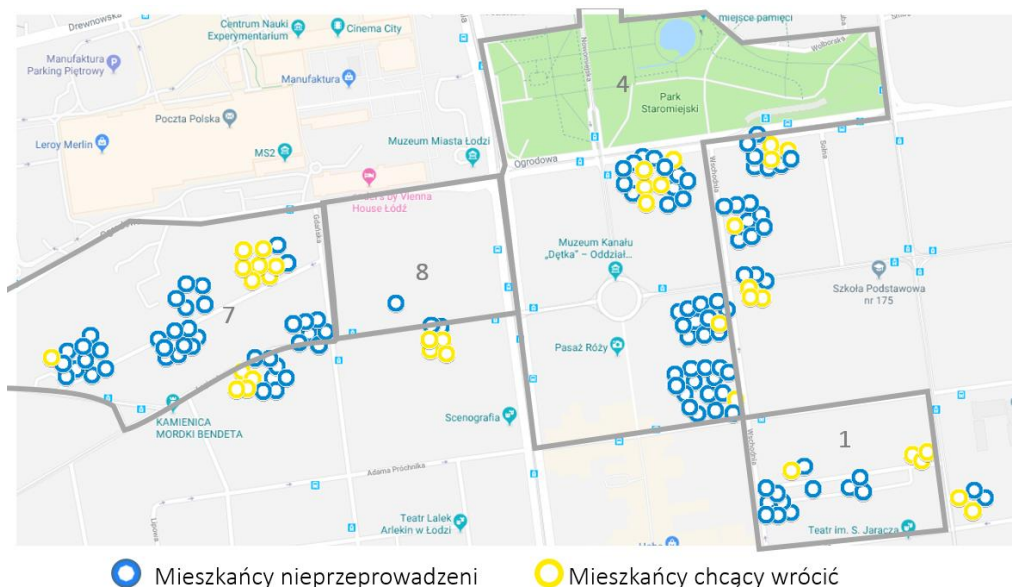
do 152 środowisk, (o 6 więcej niż minimalna próba) co na zakładanym poziomie ufności umożliwia dalszą interpretację uzyskanych wyników.

W niektórych spośród wybranych losowo lokali (zajmowanych przez najemców przed procesem przeprowadzki), przeprowadzenie badania było utrudnione lub niemożliwe z poniższych powodów:

- część rozmówców informowała, że otrzymali już wskazanie lokalu i rozpoczęto wobec nich proces przeprowadzek, co zniechęcało ich do ponownej (po niedawnym kontakcie z przedstawicielami UMŁ) rozmowy na ten sam temat;
- pojedyncze nieruchomości zostały wyłączane z użytkowania lub stan techniczny budynków uniemożliwiał najemcom pobyt w mieszkaniach. W związku z tym część najemców, do których się udano, faktycznie przebywała w innej lokalizacji, np. u rodziny,
- nieobecność najemców w lokalach z powodu np. przebywania za granicą, zamieszkiwania pod innym nieznanym adresem i jednocześnie brak innej drogi kontaktu (numeru telefonu) w celu umówienia badania,
- niski poziom bezpieczeństwa na jednym z obszarów (krzyki i wyzwiska ze strony osób będących pod wpływem alkoholu, wolno biegające psy) i uzasadniona sytuacją rezygnacja ankietera z kontynuowania badania.

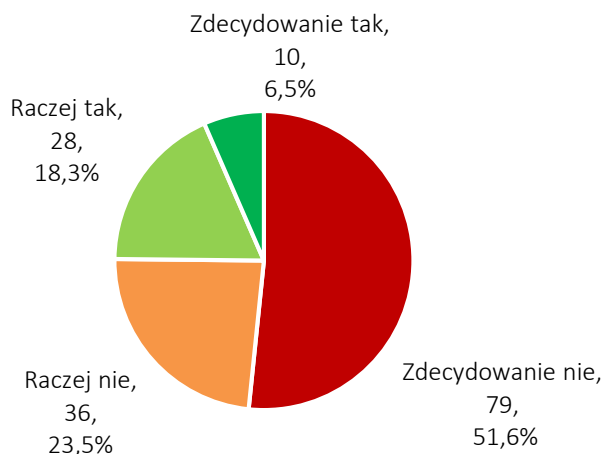
Rysunek 1 poniżej przedstawia lokalizację środowisk, do których udało się dotrzeć w toku realizacji badania. Dalsze szczegóły dotyczące liczby najemców, którzy wzięli udział w badaniu, w podziale na obszary ROCŁ znajdują się w Tabeli 8 będącej Załącznikiem 2 do Raportu.

Rysunek 1. Przybliżona lokalizacja respondentów badania – mieszkańców kamienic przed rozpoczęciem przeprowadzki, na tle obszarów ROCŁ (Projekty 1, 4, 7 i 8).



Źródło:
Opracowanie
własne.

Rysunek 2. Rozkład odpowiedzi na pytanie: Czy po remoncie budynku – jeśli byłaby taka możliwość – chciał(a)by Pan(i) wrócić do lokalu/budynku, w którym obecnie Pan(i) mieszka? [n=152]

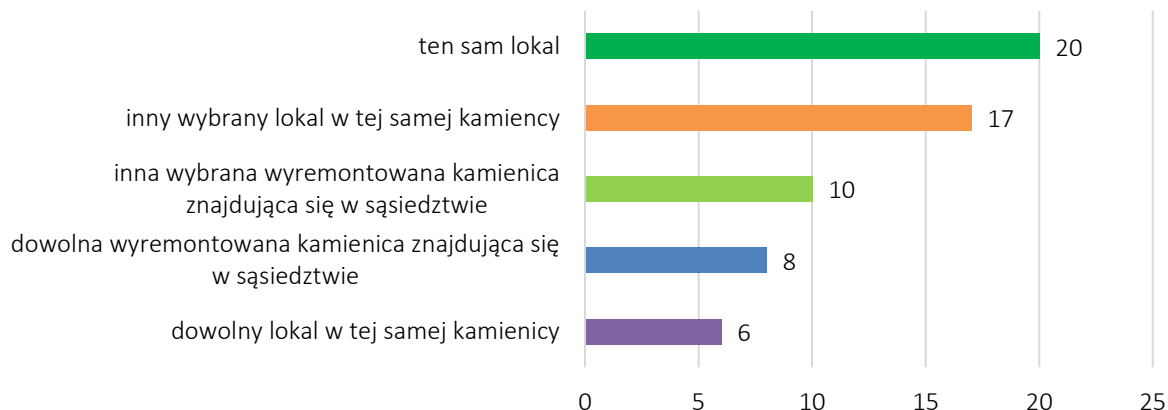


Celem badania było oszacowanie liczby najemców zainteresowanych powrotem do swojego mieszkania po zakończeniu remontów. Spośród 152 ankietowanych, którzy udzielili odpowiedzi na to pytanie, 79 (51,6%) najemców zdecydowanie nie chce wracać do obecnie zajmowanego lokalu, a 36 (23,5%) – raczej nie. Wśród osób rozważających powrót 27 osób (18,3%) raczej chciałoby wrócić do swoich budynków, a 10 osób (6,5%) jest zdecydowana na powrót do swoich mieszkań po zakończeniu remontów. Procentowe zestawienie odpowiedzi przedstawia Rysunek 2 po lewej stronie.

Źródło: Opracowanie własne.

Respondentów rozważających powrót na obszar rewitalizowany (czyli udzielających odpowiedzi: Zdecydowanie tak lub Raczej tak, por. Rysunek 2 powyżej) poproszono o doprecyzowanie, która forma realizacji przeprowadzki byłaby dla nich najbardziej atrakcyjna. Ponad połowa rozmówców wskazuje na powrót do tego samego lokalu – 20 wskazań. Kolejną najbardziej popularną formą powrotu jest powrót do innego wybranego lokalu w tej samej kamienicy (17 wskazań), wyremontowanej kamienicy w sąsiedztwie (8 wskazań) lub innego wybranego lokalu w tym samym budynku. Na podstawie odpowiedzi udzielanych przez mieszkańców wnioskować można, że najbardziej atrakcyjna jest dla nich możliwość wyboru lokalu lub kamienicy i samodzielnej decyzji co do miejsca, w którym zamieszkają po remoncie. Tylko kilka wskazań odnotowano dla zamieszkania w dowolnej kamienicy lub dowolnym lokalu w tej samej kamienicy (odpowiednio 5 i 4 wskazania).

Rysunek 3. Rozkład odpowiedzi na pytanie: Gdyby była możliwość wyboru, za atrakcyjny uznał(a)by Pani/Pan powrót do: (pytanie wielokrotnego wyboru) [n=37].



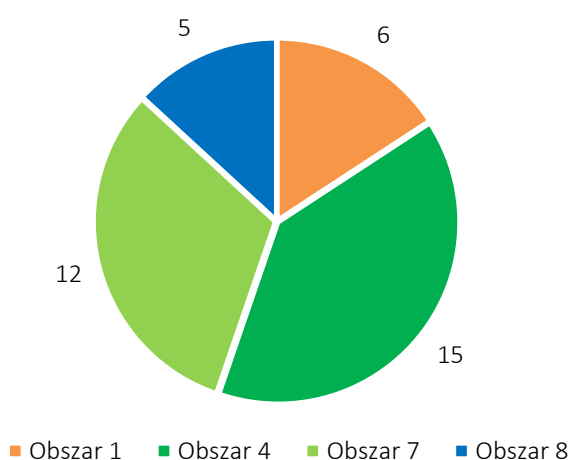
Źródło: Opracowanie własne.

Profil najemców zainteresowanych powrotem

W wyniku przeprowadzonego badania ilościowego spośród 152 ankietowanych zidentyfikowano 37 osób, które wyraziły chęć powrotu do lokalu dotychczasowego po zakończeniu remontów (czyli udzielili odpowiedzi: Zdecydowanie tak lub Raczej tak, por. Rysunek 2 powyżej), a następnie przeprowadzono z nimi wywiady pogłębione zadając dodatkowe pytania. Celem rozmów było zbadanie motywacji do powrotu do lokalu docelowego po skończonym remoncie, a następnie stworzenie profilu osób zainteresowanych powrotem. Profile zawierają narrację przedstawiającą typowe cechy i zachowania standardowego reprezentanta danej grupy. Opisy pozwalają lepiej zidentyfikować i zrozumieć przedstawicieli poszczególnych podgrup.

Rysunek 4. Najemcy deklarujący chęć powrotu w podziale na obszary ROCT [n=37].

W toku analiz można stwierdzić, że chęć powrotu jest uzależniona od obszaru ROCT zamieszkiwanego przez respondenta. Spośród badanych lokatorów, którzy wyrażają chęć powrotu, najwięcej osób wywodzi się z obszarów 4 i 7 (odpowiednio 15 i 12 środowisk). Mniejsza grupa osób chętnych do powrotu pochodzi z obszarów 1 i 8 (łącznie 11 przebadanych środowisk).



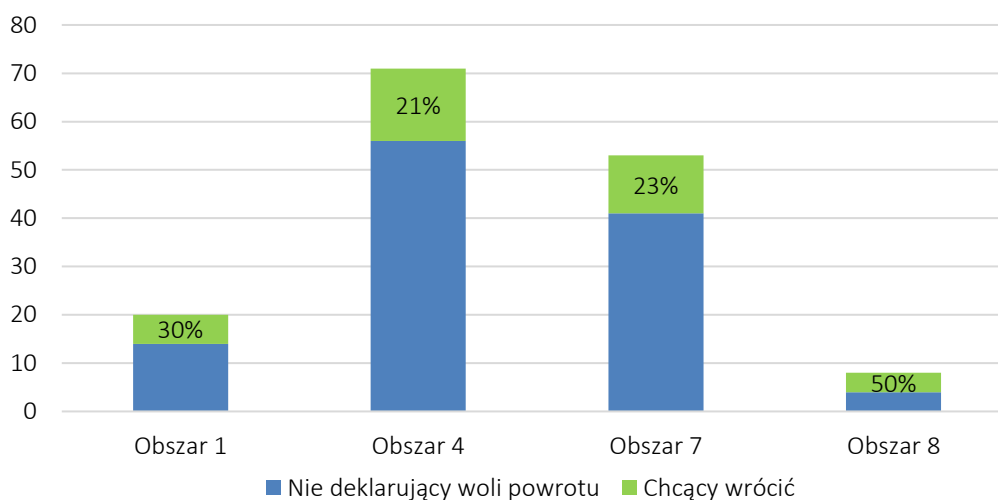
Źródło: Opracowanie własne.

Różnice między wartościami przedstawionymi na Rysunku 4 (37 najemców deklarujących chęć powrotu), a liczbami wymienionymi w Tabeli 1 (między 18 a 28 środowisk), wynikają z faktu, iż GO i LS w swoich wypowiedziach mówili o mieszkańcach, którzy znajdują się już w procesie przeprowadzek, którzy zbliżają się do podjęcia finalnej decyzji co do docelowej lokalizacji. Ankiety natomiast były przeprowadzane wśród osób jeszcze nieprzekwaterowanych. Ponadto, ankieta wykorzystywana podczas badań nie miała charakteru wiążącego, co oznacza, że odpowiedzi udzielane przez respondentów nie stanowiły o ich ostatecznej decyzji i nie tworzyły po ich stronie żadnych zobowiązań. Istnieje zatem prawdopodobieństwo, że odsetek osób faktycznie decydujących się na powrót będzie inny niż wynika to z przeprowadzonego badania.

Na Rysunku 5 poniżej przedstawiono rozkład odpowiedzi dla najemców rozważających powrót do pierwotnie zajmowanego lokalu po zakończeniu remontów w podziale na obszary ROCT na tle wszystkich respondentów przebadanych na danym obszarze. Choć można zaobserwować większy udział lokatorów planujących powrót z obszarów 1 i 8, to wielkość uzyskanej próby w tych rejonach nie pozwala na wysunięcie ostatecznych wniosków. Są to również powierzchniowo mniejsze obszary, w porównaniu

do terenu projektów 4 i 7. Tu więcej niż co piąte badane środowisko jest zdecydowane lub rozważa powrót do lokalu zajmowanego przed remontem.

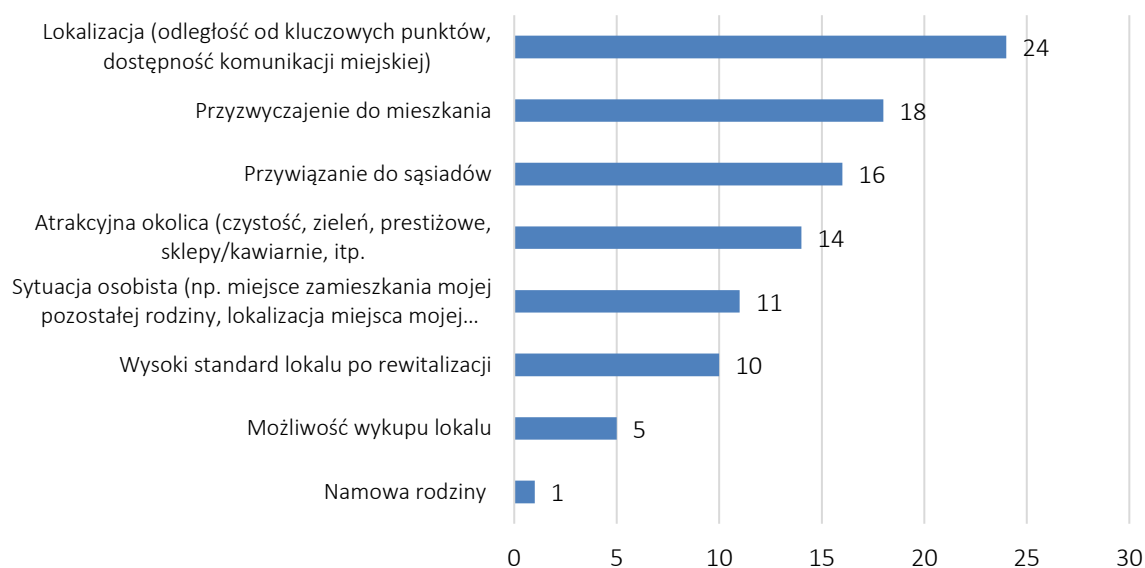
Rysunek 5. Procentowy udział osób wyrażających chęć powrotu do pierwotnie zajmowanych lokali (udzielających odpowiedzi Zdecydowanie Tak lub Raczej tak, por. Rysunek 2) na tle wszystkich respondentów według poszczególnych obszarów.



Źródło: Opracowanie własne.

Na chęć powrotu lokatorów wpływ ma wiele czynników. Wśród nich najczęściej wskazywanym przez respondentów jest lokalizacja, rozumiana jako odległość od kluczowych punktów, czy dostępność komunikacji miejskiej (por. Rysunek 6 poniżej).

Rysunek 6. Rozkład odpowiedzi na pytanie: Co miało wpływ na Pani/Pana wybór, by po remoncie wrócić do zajmowanego lokalu? (pytanie wielokrotnego wyboru) [n=37]



Źródło: Opracowanie własne.

Następne pozycje zajmują czynniki emocjonalne. Wielu respondentów wskazywało na dobre relacje z sąsiadami (16) i zajmowanie jednego lokalu od wielu lat (18), niekiedy od urodzenia. Rozmówcy często wskazywali, że są zadowoleni z mieszkania w centrum miasta, nieprzypadkowym jest więc, że najwięcej osób chcących wrócić znajduje się na obszarze 4, bowiem z tego miejsca blisko jest zarówno do ciągów komunikacyjnych, Manufaktury, ul. Piotrkowskiej, jak i do Parku Staromiejskiego. Poniżej (Rysunek 7) przedstawiono wykres ilustrujący hierarchię czynników – najważniejszych aspektów decyzji o chęci powrotu.

Rysunek 7. Rozkład odpowiedzi na pytanie: Który z powyższych czynników jest dla Pani/Pana najistotniejszy? [n=37, rozmówcy czasami podawali 2-3 najistotniejsze czynniki].



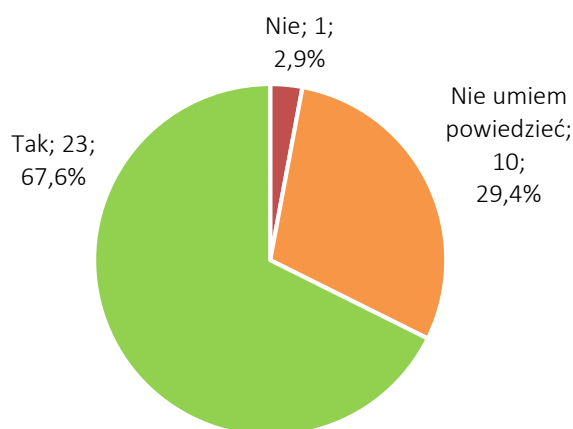
Źródło: Opracowanie własne.

Również w tym zestawieniu najistotniejszym czynnikiem okazuje się lokalizacja nieruchomości (20 wskazań), w której obecnie zamieszkują respondenci, następnie przywiązanie do sąsiadów i atrakcyjność okolicy (odpowiednio 7 i 6 wskazań). Mimo, że pozycja na wykresie nie wskazuje tego bezpośrednio, podczas wywiadów pogłębionych najemcy lokali przeznaczonych do remontu podkreślali, jak ważny jest dla nich standard lokalu (tylko 3 rozmówców wybrało ten czynnik jako najistotniejszy w podjęciu decyzji). Z przeprowadzonych przy okazji ankiet obserwacji i sporządzonych po każdej rozmowie notatek ankieterów wyraźnie widać, że badani mieszkańcy bardzo często doświadczają trudnych warunków mieszkaniowych i złego stanu technicznego lokalu. Cieszą się więc na poprawę standardu mieszkań po remontach, zwłaszcza z faktu podłączenia kamienic do sieci ogrzewania miejskiego.

Kolejnym tematem poruszonym z rozmówcami była ich gotowość do jednej przeprowadzki na stałe do lokalu docelowego w już wyremontowanej kamienicy znajdującej się w okolicy. Jak przedstawiono na Rysunku 8 poniżej, znaczna większość respondentów (blisko 68%) uznała, że rozważyłaby opcję przeprowadzki na stałe do takiego lokalu. Wysoki udział pozytywnych odpowiedzi jest niejako odzwierciedleniem odpowiedzi zilustrowanych na Rysunkach 6 i 7, na których widoczne jest przywiązanie respondentów do lokalizacji. Jeden z rozmówców nie zdecydowałby się na takie rozwiązanie. Można zakładać, że jest to osoba, która na 100% zdecydowana jest na powrót do

dotychczas zajmowanego lokalu i nie bierze pod uwagę żadnej innej możliwości. Uzyskany wysoki odsetek pozytywnych odpowiedzi umożliwi Miastu ewentualne zminimalizowanie liczby przeprowadzek, przyspieszenie wyboru lokalu spełniającego oczekiwania najemców obszaru rewitalizacji, czy realizację celu operacyjnego 1.5. z Gminnego Programu Rewitalizacji dotyczącego zapobiegania segregacji przestrzennej i tworzenia zróżnicowanej społeczności na obszarach rewitalizowanych². Założenia te można zrealizować przy okazji przeprowadzek zaplanowanych na terminy, w których część nieruchomości będzie już oddawana do użytku. Wstępną propozycję takiego rozwiązania opisano w dalszej części opracowanie, w rozdziale dotyczącym harmonogramu remontów (str. 51).

Rysunek 8. Rozkład odpowiedzi na pytanie: Czy zamiast oczekiwania na powrót do wyremontowanego lokalu rozważył(a)by Pan(i) jedną przeprowadzkę od razu do lokalu docelowego, znajdującego się w sąsiedztwie w jednym z już wyremontowanych budynków? [n=34]



Źródło: Opracowanie własne.

Wśród lokatorów **chcących wrócić** dominują kobiety – 68%, mężczyźni zaś stanowią 32% respondentów (por. Rysunek 9). Jest to grupa najemców charakteryzująca się wykształceniem ponadgimnazjalnym i wyższym (69%) oraz dochodami powyżej 1000 złotych miesięcznie na jednego członka gospodarstwa domowego na miesiąc (84%).

Rysunek 9. Skrócony profil najemców wyrażających chęć powrotu na obszar rewitalizacji.

² Uchwała Nr LXXIII/1980/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 lipca 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Łodzi https://uml.lodz.pl/files/public/dla_mieszkanca/Rewitalizacja/Dokumenty/GPR-2018_-_Uchwała.pdf [dostęp: 13 lutego 2019 r.]



Wiek

30-39 lat (22%)
40-49 lat (14%)
50-59 lat (19%)
60-70 lat (32%)
powyżej 70 lat (13%)



Płeć

Kobieta (68%)
Mężczyzna (32%)



Wykształcenie

podstawowe lub niższe (24%)
gimnazjalne (3%)
ponadgimnazjalne (43%)
policealne (6%)
wyższe (24%)



Status na rynku pracy

aktywni zawodowo (54%)
niepracujący i nieposzukujący pracy (5%)
poszukujący pracy (5%)
rencyści (8%)
emeryci (28%)



Dochód

500-999 zł (16%)
1000-1499 zł (27%)
1500-2000 zł (30%)
powyżej 2000 zł (27%)



Zaległości czynszowe

Nie (95%)
Tak (5%)



Liczba mieszkańców

1 lokator (15%)
2 lokatorów (54%)
3 lokatorów (24%)
4 lokatorów (3%)
5 lokatorów (5%)



Struktura rodziny

dzieci w rodzinie (19%)
seniorzy w rodzinie (27%)
niepełnosprawność w rodzinie (14%)

Źródło: Opracowanie własne.

Przeważająca struktura gospodarstw domowych w omawianej grupie respondentów to środowiska dwuosobowe (57%). Ciekawą tendencją zaobserwowaną podczas analiz jest wyrażana preferencja co do zmiany metrażu lokalu. Więcej niż co czwarty ankietowany najemca (27% respondentów) wskazuje, że gdyby istniała taka możliwość, wolałby przeprowadzić się do mieszkania o mniejszej powierzchni. Podobna liczba, bo 30% wykazuje przeciwną preferencję – wolałaby lokal o większym metrażu. Jest to zapewne związane z ewoluującą przez lata sytuacją rodzinną respondentów, którzy z powiększoną rodziną nie mieszczą się w dotychczasowym lokalu lub którzy nie są w stanie utrzymać zbyt wielkich przestrzeni przypadających na jednoosobowe gospodarstwo domowe.

Najliczniejszą grupą osób, które chcą po remoncie wrócić do swoich mieszkań są najemcy w wieku 60-70 lat (32%, 12 respondentów chcących wrócić), czyli młodzi seniorzy, często jeszcze aktywni zawodowo (42%), żyjący w gospodarstwach dwuosobowych. Szczegółowy profil tej grupy znajduje się na Rysunku 13 poniżej, str. 20. Mimo, że młodzi seniorzy to najliczniejsza grupa chcących wrócić,

zapytani o ostateczność decyzji o powrocie stosunkowo rzadko deklarują pełne zdecydowanie (17%). Znaczna większość respondentów na pytanie o chęć powrotu udziela odpowiedzi „raczej tak” (83%). Młodzi seniorzy najbardziej przywiązani są do lokalizacji budynków oraz samego mieszkania, dlatego też zapytani o preferencje do powrotu wskazują tę samą kamienicę (7 wskazań na inny wybrany lokal w tej samej kamienicy, 5 wskazań na dotychczas zajmowany lokal oraz 4 wskazania na dowolny lokal w tej samej kamienicy).

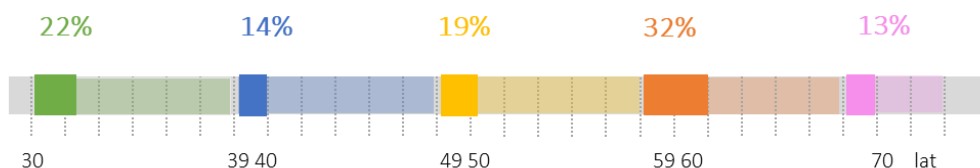
Następną pod względem liczebności grupą są młode środowiska w przedziale wiekowym od 30 do 39 lat, pracujące i zajmujące się wychowywaniem dzieci (75%). Szczegółowy profil tej grupy przedstawiono graficznie na Rysunku 10. Respondenci w wieku 30-39 lat najczęściej funkcjonują w gospodarstwach trzy- i czteroosobowych. Również dla tej grupy za powrotem do dotychczas zajmowanego lokalu najczęściej przemawia lokalizacja nieruchomości, przyzwyczajenie do mieszkania i przywiązanie do sąsiadów. Żaden z respondentów z tej grupy nie jest całkowicie zdecydowany na powrót do lokalu po zakończonym remoncie (100% odpowiedzi „raczej tak”). Mimo braku zdecydowania, podczas rozmów o preferencjach do powrotu młodzi najemcy wskazują, że chcieliby wrócić do tego samego lokalu. Jeśli natomiast nie byłoby to możliwe, chcieliby wybrać inny lokal w tej samej kamienicy lub w innej wyremontowanej kamienicy znajdującej się w sąsiedztwie.

Najrzadziej chęć powrotu wyrażają najstarsi respondenci powyżej 70 roku życia oraz w wieku 40-49 lat (odpowiednio 13% i 14%). Najemcy seniorzy (szczegółowy profil na Rysunku 14) zazwyczaj prowadzą jedno- lub dwuosobowe gospodarstwa i pobierają świadczenia emerytalne. Podobnie jak w przypadku poprzednich grup najstarsi respondenci za najważniejsze czynniki wpływające na chęć powrotu uważają lokalizację, przyzwyczajenie do mieszkania i przywiązanie do sąsiadów. Równie istotny staje się dla nich standard lokalu po rewitalizacji, co stanowi dla nich zachętę i motywację do powrotu. Mimo, że najemcy w wieku powyżej 70 lat są najmniej liczną grupą (5 lokatorów), to są najbardziej zdecydowani na ponowne zamieszkanie na rewitalizowanym obszarze. W odpowiedzi na pytanie o chęć i gotowość do powrotu, 80% respondentów odpowiedziało „Zdecydowanie tak”.

Szczegółowe profile najemców zainteresowanych powrotem do dotychczas zajmowanych lokali znajdują się na grafikach poniżej.

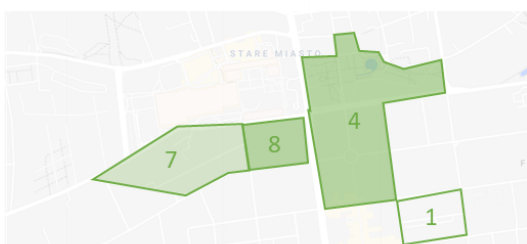
Rysunek 10. Szczegółowy profil najemców chcących wrócić – grupa wiekowa 30-39 lat.

Najemcy w wieku 30-39 lat



*Bliskość! To jest centrum – wszędzie można szybko dotrzeć.
Można w weekend gdzieś zawsze się wybrać.
Jest blisko do centrów kultury, teatru, do lokali gastronomicznych.*

Zamieszkiwany obszar ROKŁ



Obszar 4 – 37.5%
Obszar 7 – 25%
Obszar 8 – 37.5%

Preferencje do powrotu



Motywacje do powrotu



Wykształcenie

Podstawowe lub niższe (25%)
Ponadgimnazjalne (25%)
Wyższe (50%)



Zaległości czynszowe

Nie (88%)
Tak (12%)



Dochód

500-999 zł (12.5%)
1000-1499 zł (25%)
1500-2000 zł (25%)
powyżej 2000 zł (37.5%)



Wielkość gospodarstwa domowego

Dwuosobowe (50%)
Trzyosobowe (50%)



Status na rynku pracy

aktywni zawodowo (75%)
poszukujący pracy (25%)



Struktura gospodarstwa domowego

Dzieci w rodzinie (75%)
Niepełnosprawność w rodzinie (12.5%)



Przekonanie do powrotu

Raczej tak (100%)



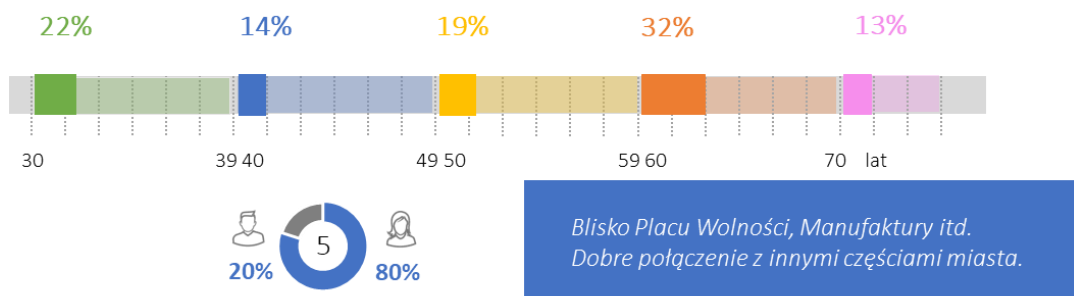
Preferencje zmiany metrażu

Taki sam lokal (25%)
Większy (75%)

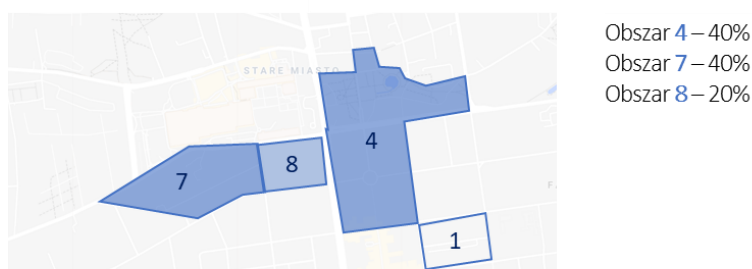
Źródło: Opracowanie własne.

Rysunek 11. Szczegółowy profil najemców chcących wrócić – grupa wiekowa 40-49 lat.

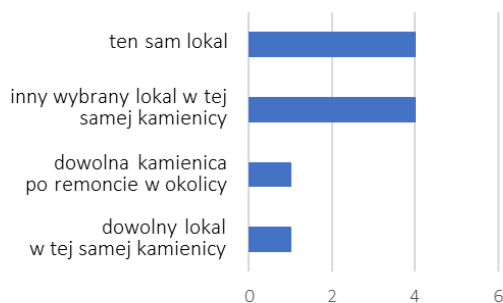
Najemcy w wieku 40-49 lat



Zamieszkiwany obszar ROCL



Preferencje do powrotu



Motywacje do powrotu



Wykształcenie

Ponadgimnazjalne (40%)
Wyższe (60%)



Zaległości czynszowe

Nie (100%)



Dochód

500-999 zł (20%)
1000-1499 zł (40%)
1500-2000 zł (40%)



Wielkość gospodarstwa domowego

Dwuosobowe (40%)
Trzyosobowe (40%)
Pięcioosobowe (20%)



Status na rynku pracy

aktywni zawodowo (75%)
poszukujący pracy (25%)



Struktura gospodarstwa domowego

Dzieci w rodzinie (80%)
Seniorzy w rodzinie (40%)



Przekonanie do powrotu

Raczej tak (100%)



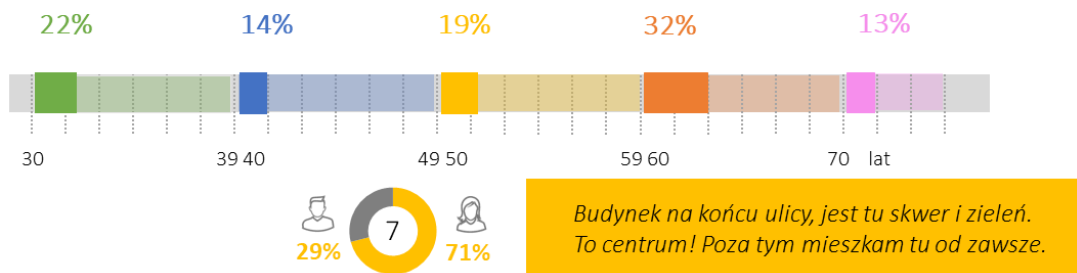
Preferencje zmiany metrażu

Taki sam lokal (20%)
Mniejszy (60%)
Większy (20%)

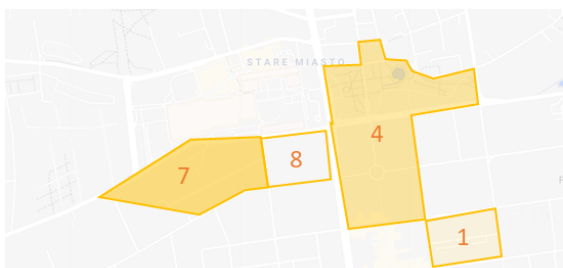
Źródło: Opracowanie własne.

Rysunek 12. Szczegółowy profil najemców chcących wrócić – grupa wiekowa 50-59 lat.

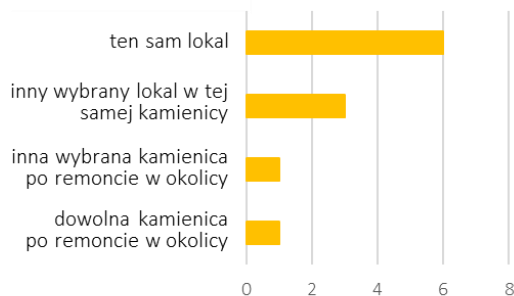
Najemcy w wieku 50-59 lat



Zamieszkiwany obszar ROCL



Preferencje do powrotu



Motywacje do powrotu



Wykształcenie

Podstawowe lub niższe (14%)
Policealne (14%)
Ponadgimnazjalne (43%)
Wyższe (29%)



Zaległości czynszowe

Nie (100%)



Dochód

500-999 zł (14%)
1500-2000 zł (43%)
powyżej 2000 zł (43%)



Wielkość gospodarstwa domowego

Jednoosobowe (28.5%)
Dwuosobowe (43%)
Trzyosobowe (28.5%)



Status na rynku pracy

aktywni zawodowo (72%)
niepracujący i nieposzukujący pracy (14%)
rencyści (14%)



Struktura gospodarstwa domowego

Seniorzy w rodzinie (14%)
Niepełnosprawność w rodzinie (29%)



Przekonanie do powrotu

Raczej tak (43%)
Zdecydowanie tak (57%)

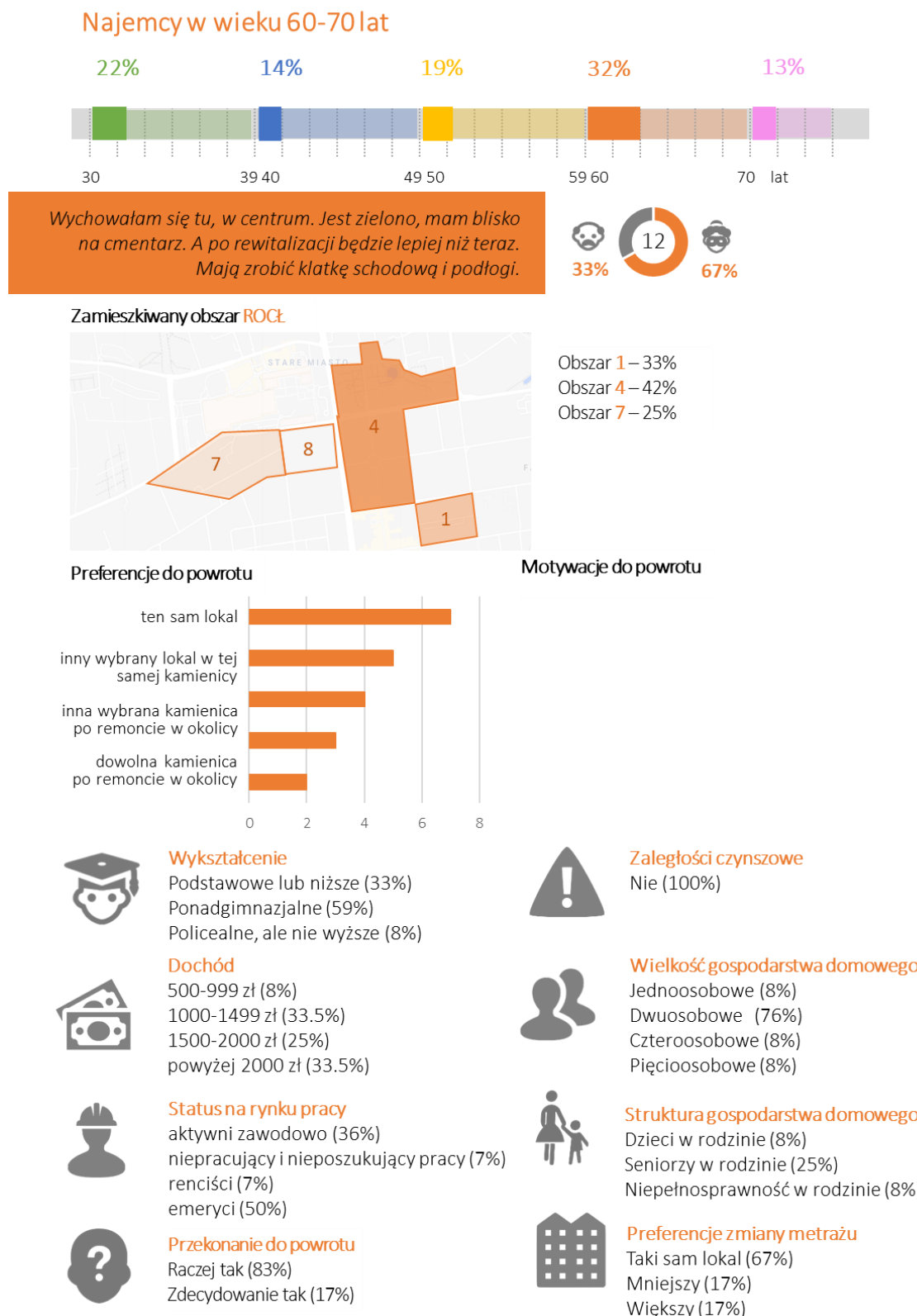


Preferencje zmiany metrażu

Taki sam lokal (29%)
Mniejszy (71%)

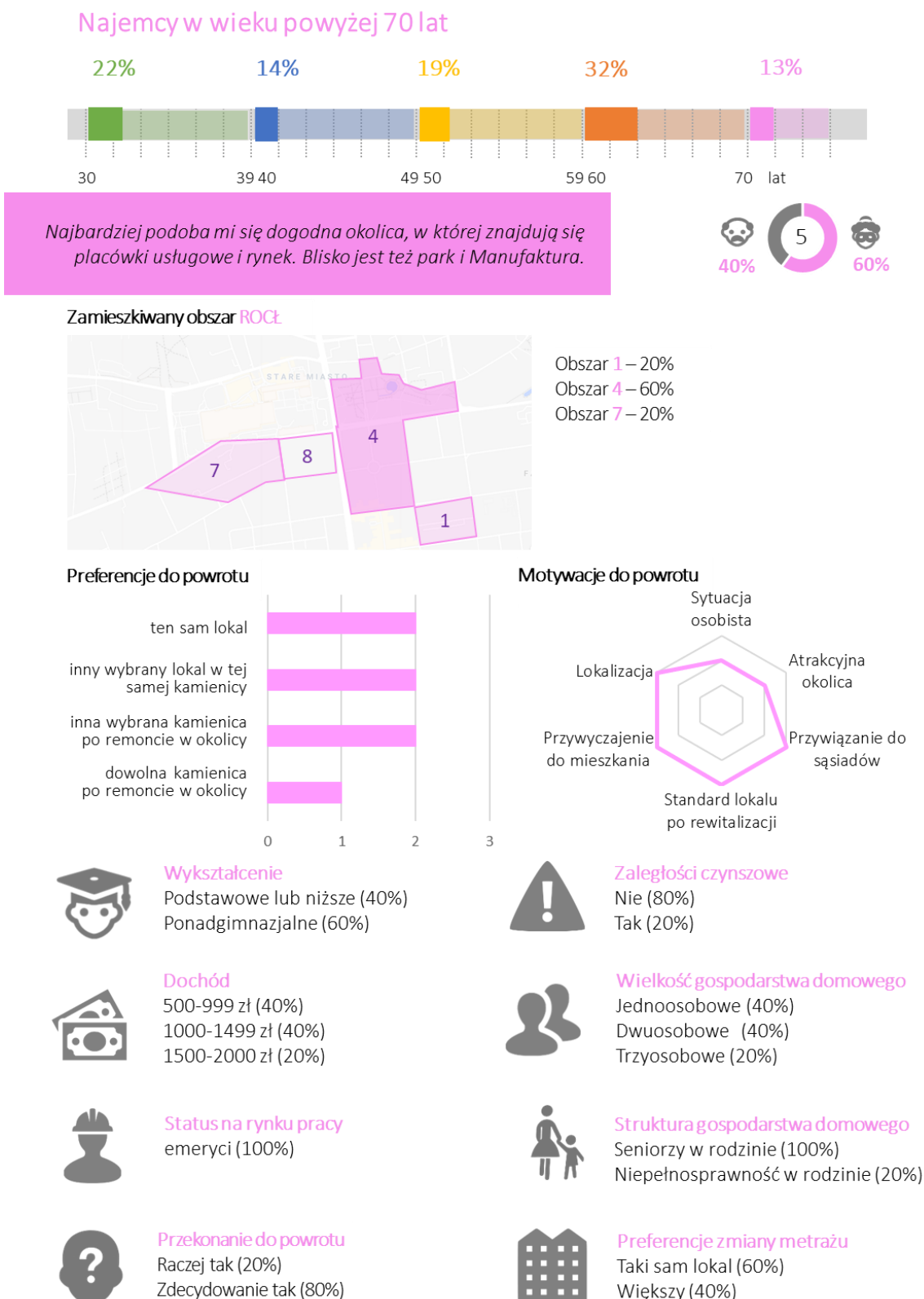
Źródło: Opracowanie własne.

Rysunek 13. Szczegółowy profil najemców chcących wrócić – grupa wiekowa 60-70 lat.



Źródło: Opracowanie własne.

Rysunek 14. Szczegółowy profil najemców chcących wrócić – grupa wiekowa powyżej 70 lat.



Źródło: Opracowanie własne.

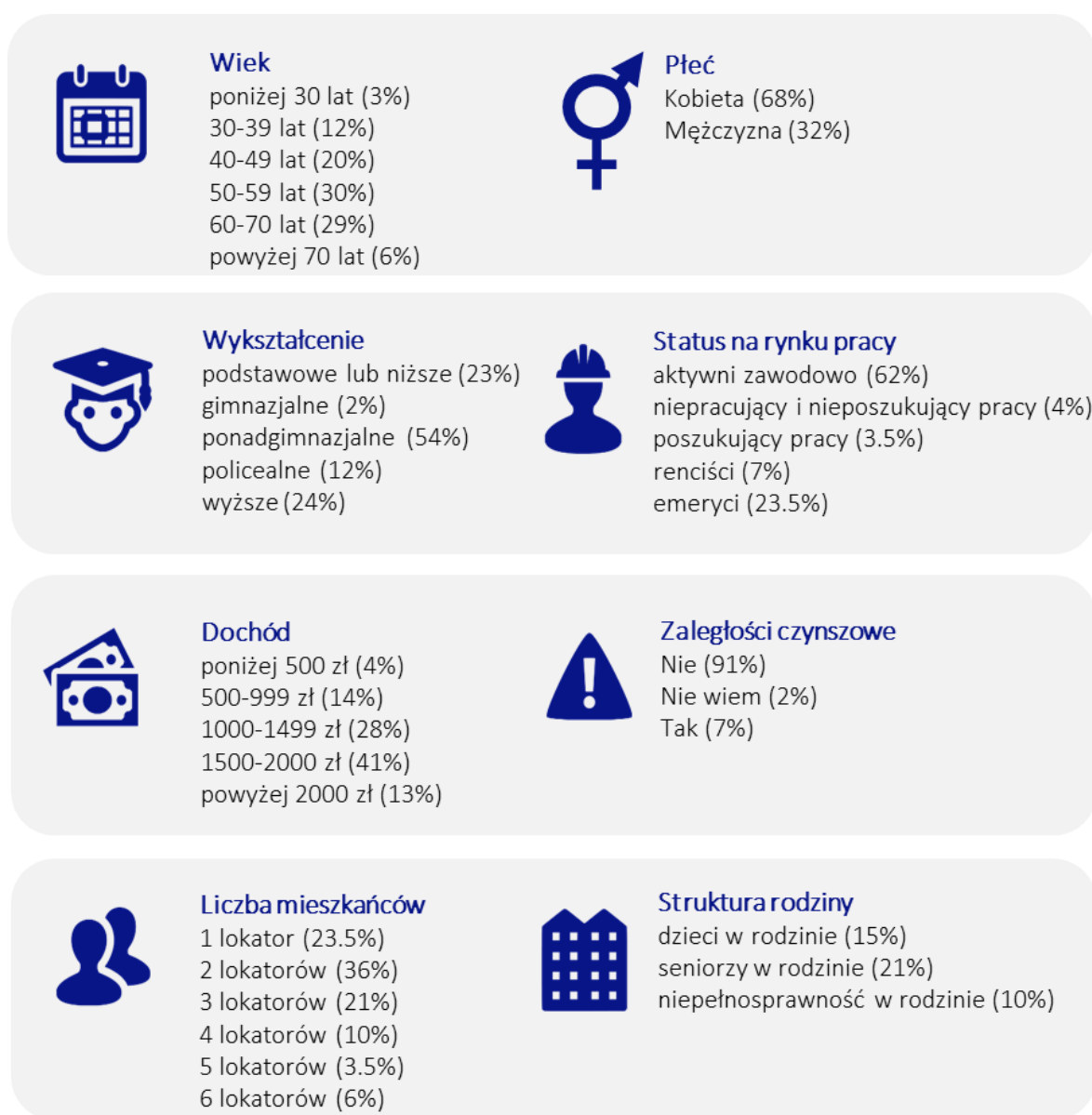
Podsumowanie dotyczące najemców zainteresowanych powrotem

- LS i GO nawiązali kontakt z 90% środowisk zamieszkujących budynki podlegające przekwaterowaniu w związku z remontami prowadzonymi w ramach ROCL. Tryb i forma kontaktu z mieszkańcami ROCL są uzależnione od etapu procesu, w jakim znajduje się nieruchomość. Im bliżej terminu przeprowadzki tym większa częstotliwość kontaktu mieszkańców z LS i GO.
- Według danych gromadzonych przez LS i GO ok. 20-30 środowisk w procesie przeprowadzki wyraża chęć powrotu do mieszkania dotychczasowego po zakończonych pracach modernizacyjnych. Natomiast podczas badań ankietowych tę samą gotowość wyraziło 37 środowisk przed procesem przeprowadzki, co stanowi 24% wszystkich respondentów.
- Chęć powrotu jest uzależniona od obszaru ROCL zamieszkiwanego przez respondenta: największa liczba najemców chcących wrócić wywodzi się z obszarów 4 i 7.
- Najemcy najczęściej chcą wracać do tych samych lokali bądź usytuowanych w tej samej kamienicy.
- Na chęć powrotu najczęściej wpływa lokalizacja zajmowanej nieruchomości, przyzwyczajenie do mieszkania oraz przywiązanie do sąsiadów, najrzadziej zaś namowa rodziny.
- Znaczna część respondentów (68%) uznała, że rozważyłaby opcję przeprowadzki na stałe do lokalu znajdującego się w sąsiedztwie.
- Wśród lokatorów chcących wrócić dominują kobiety (68%), osoby z wykształceniem ponadgimnazjalnym i wyższym (69%) oraz osiągające dochody powyżej 1000 złotych miesięcznie na jednego członka gospodarstwa domowego na miesiąc (84%).
- Najliczniejszą grupą osób, które chcą po remoncie wrócić do swoich mieszkań są najemcy w wieku 60-70 lat (32%), często jeszcze aktywni zawodowo (42%), żyjący w gospodarstwach dwuosobowych.
- Stosunkowo rzadziej chęć powrotu wyrażają najstarsi respondenci powyżej 70 roku życia oraz w wieku 40-49 lat (odpowiednio 13% i 14%).
- Mimo, że najemcy w wieku powyżej 70 lat są najmniej liczną grupą wśród chcących wrócić, to są najbardziej zdecydowani na powrót do zamieszkiwanych przed remontami lokali (blisko 80% odpowiedzi „zdecydowanie tak” na pytanie o chęć i gotowość do powrotu).
- Tożsamy odsetek respondentów wyraża preferencje co do zmiany metrażu lokalu – 27% wskazuje, że gdyby istniała taka możliwość, wolałby przeprowadzić się do mieszkania o mniejszej powierzchni. Podobna liczba (30%) wykazuje przeciwną preferencję – wolałaby lokal o większym metrażu.

1.3. Motywacje mieszkańców niedeklarujących woli powrotu

Ponieważ odsetek osób chcących wracać do zajmowanych do tej pory lokali jest niewielki, przeanalizowano również powody, dla których pozostali najemcy, decydując się na jedną przeprowadzkę do mieszkania docelowego (często zlokalizowanego na obszarze rewitalizacji), nie chcą wracać do macierzystego lokalu. Jak widać na Rysunku 2 na początku rozdziału (str. 10) lokatorzy, którzy nie chcą wracać, stanowią ok. 75% ankietowanych. Dużą część tej puli respondentów stanowią tzw. młodzi seniorzy obojga płci (30%). Osoby młode i powyżej 70 r.ż. stanowią odpowiednio 3% i 6%. Ponad połowa ankietowanych najemców niewyrażających chęci powrotu to osoby aktywne zawodowo (por. Rysunek 15).

Rysunek 15. Skrócony profil najemców NIE wyrażających woli powrotu do dotychczasowo zajmowanych lokali.



Źródło: Opracowanie własne.

Głównym czynnikiem wpływającym na niechęć do powrotu do dotychczas zajmowanego lokalu jest okolica (por. Rysunek 16), w której znajduje się nieruchomość, hałas, brak czystości, czy odczuwany niski poziom bezpieczeństwa wynikający z występujących na danym obszarze problemów społecznych, w tym m.in. narkomania, alkoholizm, przemoc.

Rysunek 16. Rozkład odpowiedzi na pytanie: Co wpłynęło na Pani wybór, by po remoncie budynku – nie wracać do lokalu/budynku, w którym obecnie Pani/Pan mieszka? (pytanie wielokrotnego wyboru) [n=115].

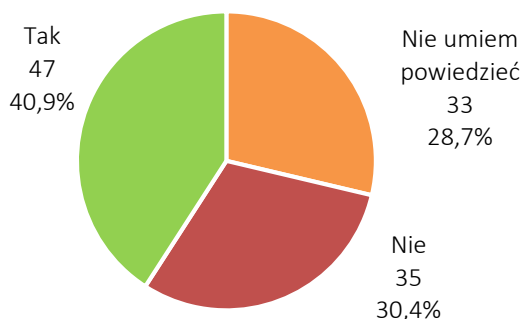


Źródło: Opracowanie własne.

Kolejnym istotnym czynnikiem wpływającym na decyzję o wyborze lokalu docelowego w innej lokalizacji jest przeświadczenie o wyższym standardzie nowo wybranego lokalu. Respondenci na podstawie dotychczasowych doświadczeń związanych ze złym stanem technicznym obecnie zajmowanej nieruchomości oczekują, że wskazane mieszkanie docelowe będzie cechowało się lepszym stanem i wyposażeniem. Wysoko na liście motywacji do ostatecznego jednorazowego przekwaterowania plasuje się niechęć do powtarzania doświadczeń przeprowadzki (23 wskazania). Respondenci, zwłaszcza ci w podeszłym wieku, nie chcą się przeprowadzać kilkakrotnie, gdyż wiąże się to z dużym wysiłkiem i emocjami. Wnioski z badań ilościowych są w tym obszarze tożsame z obserwacjami odnotowanymi podczas rozmów z Latarnikami Społecznymi i Gospodarzami Obszarów.

Podobnie jak w przypadku osób chcących wracać, pozostałych najemców również dopytano – dla upewnienia się – o gotowość do przeprowadzki na stałe do lokalu docelowego mieszczącego się na obszarze ROCL lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie (por. Rysunek 17).

Rysunek 17. Rozkład odpowiedzi na pytanie: Czy zamiast oczekiwania na powrót do wyremontowanego lokalu rozważył(a)by Pan(i) jedną przeprowadzkę od razu do lokalu docelowego, znajdującego się w sąsiedztwie w jednym z już wyremontowanych budynków? [n=115]



Źródło: Opracowanie własne.

Jak widać na Rysunku 17, blisko 41% respondentów rozważyłoby taką propozycję. Wpływ na taką decyzję – przez analogię do odpowiedzi osób rozważających powrót – może mieć przywiązanie do lokalizacji, sąsiedztwa, jak również oczekiwany stan wyremontowanych lokali. Natomiast ok. 30% respondentów nie zdecydowałoby się na powrót w okolice swojego dotychczasowego miejsca zamieszkania, na co mogą mieć wpływ dotychczasowe negatywne doświadczenia z zamieszkiwania w danej okolicy i silna potrzeba zmiany otoczenia.

Stosunek do przeprowadzki docelowej do wyremontowanej kamienicy usytuowanej w sąsiedztwie różni się wśród grupy osób chcących wrócić i pozostałych najemców. Spośród najemców zdecydowanych na powrót do dotychczas zajmowanego mieszkania tylko 3% nie chciało rozważyć proponowanej przeprowadzki. Natomiast w przypadku pozostałych najemców grupa ta jest znacznie liczniejsza – 30,4% respondentów nie chce wracać na obszar swojego obecnego sąsiedztwa.

Pozytywny stosunek do przekwaterowania do docelowego lokalu w wyremontowanej kamienicy na obszarze ROCŁ wyraziło 70 lokatorów łącznie z grupy zainteresowanej powrotem (por. Rys. 8; 23 deklaracje) oraz z grupy sceptycznej co do efektów rewitalizacji, a mimo to gotowej rozważyć przekwaterowanie do budynku w sąsiedztwie (por. Rys. 17; 47 najemców). Jeśli uzupełnić tę grupę lokatorów niezdecydowanymi z obu badanych zbiorów – odpowiednio 10 środowisk chcących wrócić do swojego budynku i 33 gospodarstwa sceptyków – otrzymamy dodatkowe 43 rodziny, które mogą być zainteresowane przekwaterowaniem w ramach obszarów ROCŁ.

W obliczu pozyskanych informacji można zauważyć, że 46% (tj. około 70 środowisk), a potencjalnie nawet więcej najemców kamienic przeznaczonych do remontu, mogłoby pozostać na terenie ROCŁ i współtworzyć zróżnicowaną społeczność z innymi lokatorami, którzy zamieszkają w wyremontowanych budynkach. Byłaby to sytuacja pożądana z perspektywy celu operacyjnego 1.5. GPR dotyczącego zapobiegania segregacji przestrzennej i tworzenia zróżnicowanej społeczności na obszarach rewitalizowanych oraz umożliwienia mieszkańcom obszarów rewitalizowanych czerpania korzyści z pozytywnych efektów rewitalizacji, zgodnie z Ustawą o rewitalizacji.

W obu grupach, zarówno najemców chcących wrócić, jak i planujących zmianę otoczenia, zaobserwowano podobną strukturę wykształcenia – największy odsetek badanych uzyskało

wykształcenie ponadgimnazjalne. Natomiast w grupie „sceptyków rewitalizacji” występuje porównywalnie mniejszy odsetek lokatorów z wykształceniem wyższym (9%) niż w przypadku osób chcących wracać (24%). Chęć powrotu może być zatem uzależniona od stopnia wykształcenia respondenta – im wyższe wykształcenie, tym większa gotowość do powrotu do dotychczas zajmowanego lokalu po zakończeniu remontów. Podobną tendencję można zaobserwować w przypadku dochodów osiągniętych przez badane gospodarstwa w przeliczeniu na każdego mieszkańca. Respondenci chcący wracać wykazują wyższe dochody, a więc i możliwości sprostania wyższym opłatom w przyszłości (27% badanych deklaruje dochód powyżej 2000 zł na osobę), niż respondenci wybierający lokal docelowy w innej lokalizacji (13% badanych z dochodem powyżej 2000 zł na osobę). Można zatem wysunąć wniosek, że wysokość osiągniętych przez środowisko dochodów wpływa na gotowość powrotu do dotychczas zajmowanego lokalu.

Podsumowanie dotyczące najemców niezainteresowanych powrotem do dotychczas zajmowanych lokali

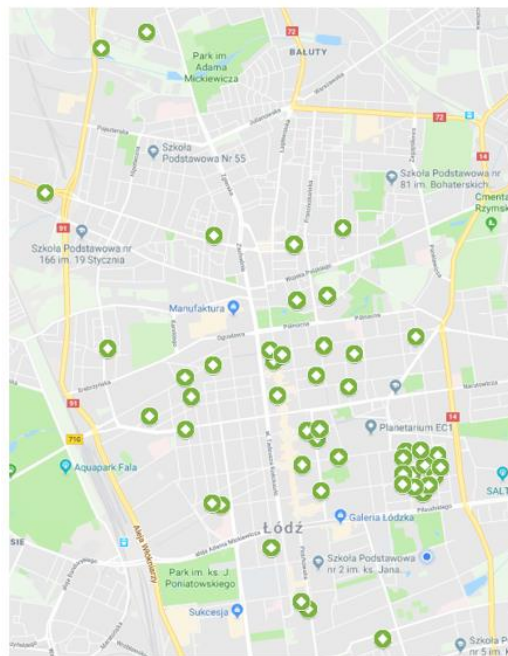
- Lokatorów, którzy **nie chcą wracać**, stanowią ok. **75%** ankietowanych.
- **Osoby niezainteresowane powrotem to najczęściej kobiety** (68%), osoby w wieku **50-59 lat** (30%), o **wykształceniu ponadgimnazjalnym** (54%), **pracujące i osiągające dochody 1500-2000 zł** na jednego członka gospodarstwa domowego na miesiąc (41%).
- **Osoby poniżej 30 r.ż. i powyżej 70 r.ż.** (3% i 6%) **stanowią zdecydowaną mniejszość wśród osób nieplanujących powrotu** do dotychczas zajmowanych lokali.
- Głównymi **czynnikami wpływającymi na niechęć do powrotu** do dotychczas zajmowanego lokalu są: **okolica**, w której znajduje się nieruchomość, **hałas, brak czystości**, czy odczuwany **niski poziom bezpieczeństwa** wynikający z występujących na danym obszarze problemów społecznych (narkomania, alkoholizm, przemoc).
- Respondenci niezainteresowani powrotem cechują się przeświadczeniem **o wyższym standardzie nowo wybranego lokalu w innej lokalizacji**, z uwagi na dotychczasowe doświadczenia związane ze złym stanem technicznym zajmowanej nieruchomości.
- **Niechęć do kolejnej przeprowadzki** to kolejny powód, dla którego najemcy decydują się na lokal docelowy w innej lokalizacji. Postawa ta cechuje głównie osoby starsze i z niepełnosprawnościami. Podobny wniosek sformułowano również podczas diad z LS i GO.
- **Co trzeci respondent niezainteresowany powrotem** do dotychczas zajmowanego mieszkania **nie chce wracać na obszar obecnego sąsiedztwa**. Z kolei w przypadku osób chcących wracać tylko 3% nie chciało rozważyć proponowanej przeprowadzki w te okolice.

1.4. Monitoring losów mieszkańców przeprowadzonych w ramach ROCL

Przy wsparciu Latarników Społecznych i Gospodarzy Obszarów zrealizowano również monitoring losów 50 środowisk już przekwaterowanych do mieszkań docelowych w związku z rozpoczętymi remontami kamienic (głównie na obszarach 2 i 3). Przybliżoną lokalizację respondentów tej części badania przedstawia Rysunek 18.

Celem badania było poznanie stopnia zadowolenia mieszkańców z podjętej decyzji o przeprowadzce do danego lokalu, jak również zdefiniowanie głównych barier powstrzymujących rozmówców przed powrotami. Spojrzenie na owe bariery w odniesieniu do określonych dotychczas motywatorów, leżących u podstaw woli powrotu, pozwoliło na ocenę spójności formułowanych wniosków.

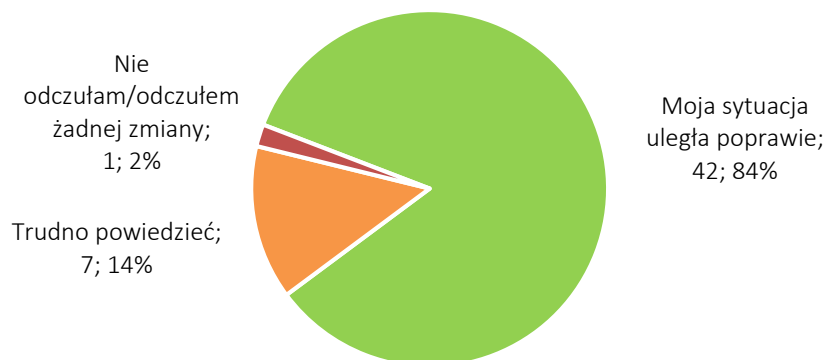
Rysunek 18. Przybliżona lokalizacja respondentów badania dot. monitorowania losów mieszkańców przeprowadzonych w ramach projektu ROCL [n=50].



Źródło: Opracowanie własne.

Najważniejszym wnioskiem płynącym z tej części realizowanego badania jest deklarowana **poprawa sytuacji u 84% respondentów** (42 z 50 gospodarstw). Tylko jeden z badanych najemców nie odczuł żadnej zmiany w swojej sytuacji po przeprowadzce (por. Rysunek 19).

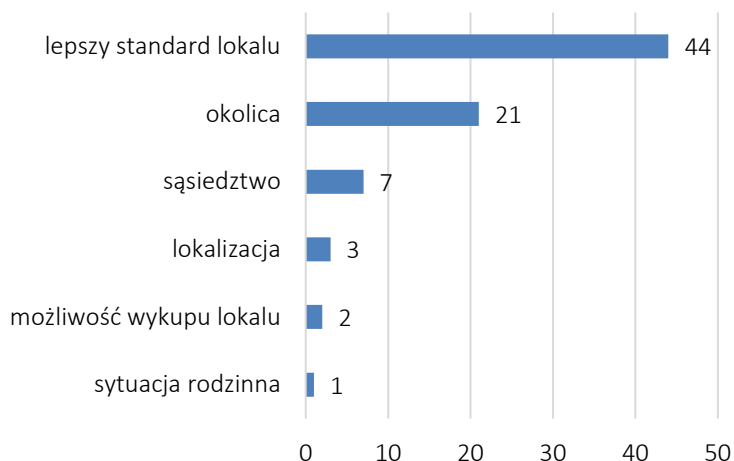
Rysunek 19. Rozkład odpowiedzi na pytanie: Jak obecnie ocenia Pan(i) swoją ogólną sytuację po przeprowadzce? [n=50]



Źródło: Opracowanie własne.

Chcąc bliżej zdefiniować czynniki warunkujące zmianę sytuacji najemców, zapytano o przyczyny wpływające na obecny stan rzeczy. Zestawienie zebranych w pytaniu otwartym odpowiedzi przedstawiono na Rysunku 20. Ze względu na brak negatywnych opinii, możliwe było zebranie wszystkich odpowiedzi na jednym wykresie.

Rysunek 20. Rozkład odpowiedzi na pytanie: Co sprawiło, że Pani/Pana sytuacja uległa poprawie/pogorszyła się? (pytanie otwarte) [n=50]



Największe znaczenie dla respondentów ma wyższy standard lokalu, m.in. lepsze wyposażenie, ogrzewanie miejskie, łazienka w lokalu, brak barier architektonicznych. Kolejnym czynnikiem wpływającym na poprawę sytuacji respondentów jest spokojna, czysta i zielona okolica. Pojawiły się również pojedyncze odpowiedzi dotyczące sąsiedztwa, jak również bliskości kluczowych dla mieszkańców miejsc.

Źródło: Opracowanie własne.

Podczas rozmów prowadzonych w ramach monitoringu losów mieszkańców zweryfikowano, czy motywacje warunkujące przeprowadzkę do lokalu docelowego, zamiast oczekiwania na powrót do dotychczas zajmowanego lokalu, są podobne do tych wskazywanych przez respondentów wciąż oczekujących na przekwaterowanie (por. Rysunek 21).

Rysunek 21. Zestawienie odpowiedzi na pytanie: Co wpłynęło na Pani/a decyzję o tym, aby po remoncie nie wracać do obecnie/uprzednio zajmowanego lokalu? w podziale na najemców nieprzeprowadzonych (czerwone słupki) [n=115] i przeprowadzonych (niebieskie słupki) [n=50].

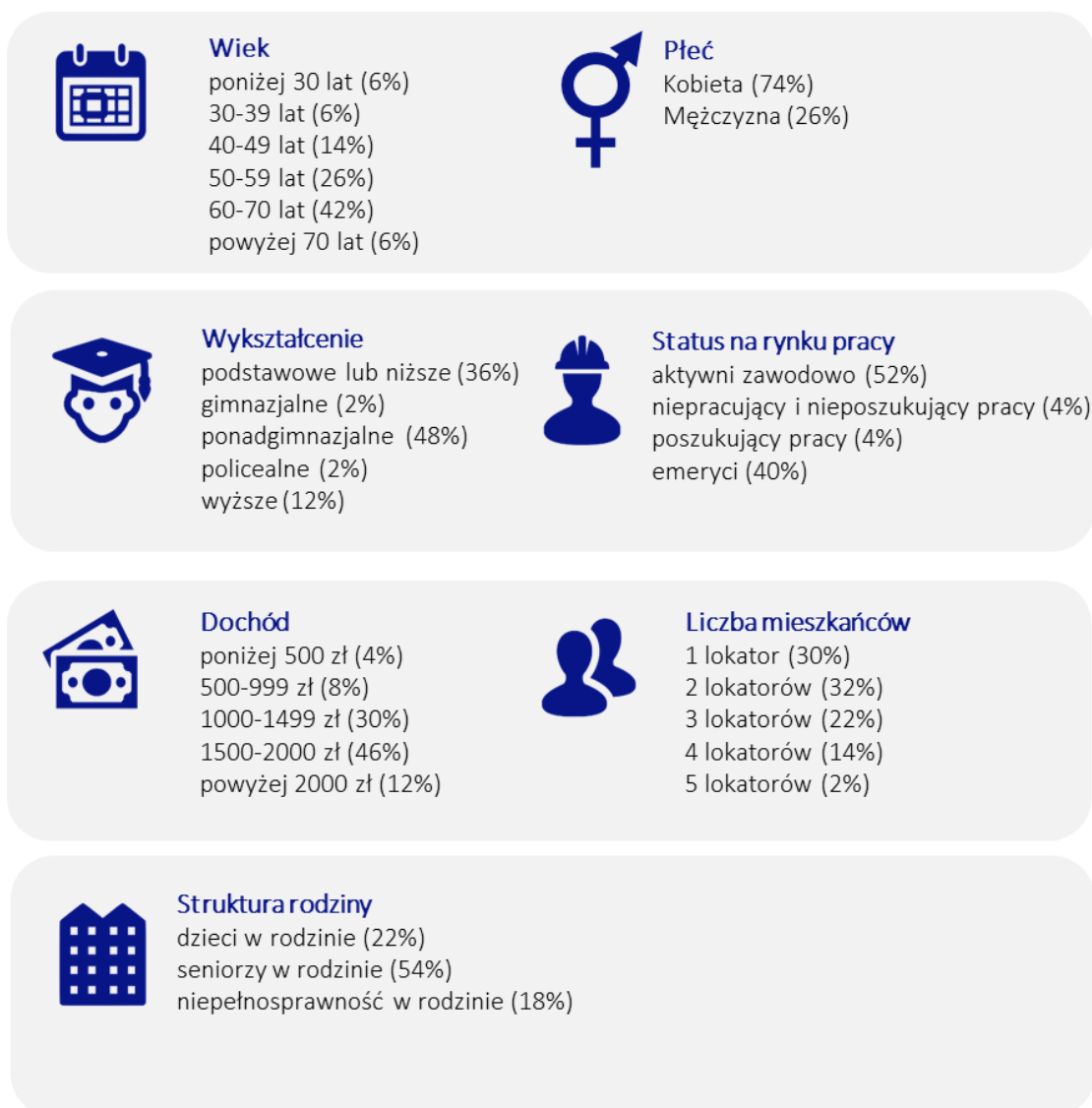


Źródło: Opracowanie własne.

Do najistotniejszych trzech czynników stojących za decyzją o ostatecznej wyprowadzce z remontowanej kamienicy w obu grupach należą: oczekiwany stan i wyposażenie lokalu po przeprowadzce (najwięcej wskazań wśród najemców przeprowadzonych), niechęć do kolejnej przeprowadzki oraz chęć zmiany otoczenia (najwięcej wskazań wśród oczekujących na przekwaterowanie). Wpływ na prym standardu lokalu jako głównej motywacji wśród mieszkańców przeprowadzonych wynika zapewne z bezpośredniego doświadczenia na co dzień lepszego standardu mieszkań docelowych. Z kolei osoby nieprzeprowadzone żywią nadzieję na zmianę środowiska na bezpieczniejsze, czy bardziej estetyczne, połączoną z lepszym stanem wskazanego i wybranego lokalu.

Na poniższej grafice przedstawiono profil najemców, wśród których przeprowadzony był monitoring losów, a więc profil lokatorów, którzy zdecydowali się na jedną przeprowadzkę, od razu do lokalu docelowego.

Rysunek 22. Skrócony profil najemców przeprowadzonych w ramach ROCŁ od razu do lokalu docelowego.



Źródło: Opracowanie własne.

Na podstawie powyższego zestawienia można stwierdzić, że najemcy podejmujący decyzję o ostatecznym przekwaterowaniu z dotychczas zajmowanego lokalu kierują się podobnymi motywami, do których zaliczyć można: chęć zamieszkania w lokalu o wyższym standardzie, niechęć do kolejnej przeprowadzki oraz chęć zmiany otoczenia na bardziej bezpieczne, czyste i ciche.

Podsumowanie dotyczące najemców już przeprowadzonych

- Najemcy, którzy zdecydowali się na jedną przeprowadzkę do mieszkania docelowego to w największej części **kobiety** (74%), osoby w wieku **60-70 lat** (42%), z **wykształceniem ponadgimnazjalnym** (48%), **pracujące i osiągające dochody 1500-2000 zł** na jednego członka gospodarstwa domowego na miesiąc (46%).
- **Najmniejszą grupę** spośród respondentów monitoringu losów mieszkańców stanowią **osoby do 39 r.ż.** oraz **powyżej 70 r.ż.** (odpowiednio 12% i 6%).
- Znaczna **większość mieszkańców przeprowadzonych odczuwa poprawę swojej sytuacji (84%)**.
- Na **polepszenie sytuacji** najczęściej wpływ ma **lepszy standard lokalu, okolica i sąsiedztwo**.
- Ankietowani najemcy decydowali się na **jedną przeprowadzkę** od razu do lokalu docelowego z uwagi na **oczekiwany stan i wyposażenie lokalu docelowego, niechęć do kolejnej przeprowadzki oraz okolicę** dotychczasowo zamieszkiwanego lokalu, a zwłaszcza niski poziom bezpieczeństwa i czystości oraz hałas.
- Motywy do jednej przeprowadzki osób już przekwaterowanych są podobne do motywów osób niezainteresowanych powrotem do dotychczas zajmowanego lokalu.

1.5. Liczba najemców niemogących wrócić do pierwotnie zajmowanych lokali

Na podstawie wyników badania ilościowego oraz analizy programów funkcjonalno-użytkowych remontowanych budynków oszacowano liczbę środowisk, które pomimo chęci nie będą mogły wrócić do tych samych lokali, które zajmowały przed remontami. Obliczono prawdopodobieństwo takiego zdarzenia a szczegóły i kolejne kroki tych obliczeń przedstawiono w Tabeli 6 znajdującej się w załączniku do Raportu.

Na podstawie uzyskanych wyników można stwierdzić, iż na poziomie ufności 95% **wszyscy najemcy wyrażający chęć powrotu do budynków, które uprzednio zamieszkiwali, będą mieli taką możliwość** (por. kolumny Liczba chcących wrócić i Liczba mieszkań (po) w Tabeli 7. w Załączniku) – szczególnie, iż do obliczeń przyjęto grupę chcących wrócić definiowaną szeroko. Należy przy tym zaznaczyć, iż znaczna część tej grupy to osoby nie w pełni zdecydowane co do powrotu. Biorąc pod uwagę charakter badania ilościowego i fakt, że odpowiedzi udzielane przez respondentów nie wiążą się z powstaniem żadnego rodzaju zobowiązania po ich stronie, a także opierając się na dotychczasowych doświadczeniach związanych z przeprowadzkami, można zakładać, że istotna część osób deklaruujących niepewność co do woli powrotu ostatecznie podejmie decyzję o wyborze lokalu docelowego w innej lokalizacji. Jak wspomniano już wcześniej, wyniki badania ilościowego oraz rozmowy z Latarnikami Społecznymi i Gospodarzami Obszarów pokazują, że w praktyce wpływ na ostateczne odejście od decyzji o powrocie ma w dużej mierze niechęć najemców do kolejnej przeprowadzki, obawa przed przedłużającymi się remontami i ich słabą jakością oraz standardem lokali przyznawanych na czas trwania remontu (podczas gdy wybór lokalu docelowego gwarantuje szybką poprawę warunków mieszkaniowych).

Szczegółowe wyniki dla poszczególnych budynków zawiera Tabela 7 znajdująca się w Załączniku. Interpretując szacunkowe liczby osób niemogących wrócić do zajmowanych uprzednio lokali można przyjąć, iż wyniki dla grupy najemców zdecydowanych na powrót [II] będą bliższe faktycznym wartościom, natomiast liczby wskazane dla grupy [I] stanowią górną wartość przedziału, tj. maksymalną liczbę osób, które pomimo chęci nie będą miały możliwości powrotu. I tak np. dla budynków włączonych do badania z projektów 1 i 8 wysoce prawdopodobne jest, że nie pojawią się przypadki braku możliwości powrotu dla osób zainteresowanych takim rozwiązaniem (a jeśli się pojawią, to nie przekroczą liczby odpowiednio siedmiu środowisk dla projektu 1 i jednego środowiska dla projektu 8). Największe prawdopodobieństwo wystąpienia analogicznego zdarzenia dotyczy obszaru 4, gdzie na podstawie odpowiedzi osób zdecydowanych na powrót można szacować łącznie 3 przypadki braku możliwości powrotu do zajmowanych przed remontami lokali (2 dla ul. Północnej 23 i 1 dla ul. Wschodniej 20), maksymalnie zaś 8.

Analizie poddano także preferencje osób wyrażających wolę powrotu w zakresie powierzchni wynajmowanego lokalu. Poniższa tabela została skonstruowana przy założeniu, że do poszczególnych budynków powraca odsetek środowisk równy odsetkowi respondentów odpowiadających na pytanie o chęć powrotu „zdecydowanie tak” lub „raczej tak”, a ich preferencje lokalowe odzwierciedlają te deklarowane przez respondentów (tj. przyjęto taki sam jak w badaniu odsetek osób zainteresowanych metrażem mieszczącym się w danym przedziale). W Tabeli 2 dla poszczególnych budynków przedstawiono liczbę lokali według ich powierzchni po zakończeniu remontów oraz oznaczono kolorami te przedziały, które podczas badania ankietowego deklarowane były jako preferowane przez osoby

wyrażające chęć powrotu. Na różowo wyróżniono te, których faktyczna liczba po remoncie jest mniejsza niż liczba pożądana przez najemców chcących wracać, na zielono zaś pozostałe.

Tabela 2. Liczba lokali mieszkalnych według powierzchni – stan po zakończeniu remontów.

		Poniżej 35 m ²	35-49 m ²	50-64 m ²	65-80 m ²	Powyżej 80 m ²
1	ul. Kilińskiego 36	3	9	15	1	1
1	ul. Włókiennicza 4	12	7	10	0	0
1	ul. Włókiennicza 22	0	6	17	3	3
4	ul. Północna 7	2	33	3	0	0
4	ul. Północna 23	4	8	6	4	0
4	ul. Wschodnia 20	0	10	3	0	0
4	ul. Wschodnia 23	13	7	14	0	0
4	ul. Wschodnia 35	3	12	11	2	0
4	ul. Pomorska 11	3	6	3	0	0
7	Legionów 44	7	2	8	0	3
7	Mielczarskiego 3	3	0	8	0	0
7	Mielczarskiego 33	1	6	9	6	1
8	ul. Legionów 20 A	12	12	10	1	5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie programów funkcjonalno-użytkowych oraz wyników badania ilościowego.

W przypadku obszarów 4, 7 oraz 8 wyraźnie widać niedostateczną liczbę lokali o powierzchni 50-64 m² oraz 65-80 m². Innymi słowy prognozowana liczba osób chcących wracać (raczej lub zdecydowanie) zainteresowanych mieszkaniem średnimi (50 – 64 m²) oraz średnimi większymi (65 – 80 m²) przewyższa zasób dostępny w tym metrażu. Ów niedobór zanika jednak przy przyjęciu węższej, zapewniającej większą dokładność szacunków definicji grupy osób chcących wrócić, ograniczonej jedynie do osób o wyższym stopniu pewności swojego wyboru. Ogólnie jednak obydwie powyższe kategorie rozmiarowe lokali cieszą się największym zainteresowaniem wśród respondentów wyrażających chęć powrotu do pierwotnie zajmowanych lokali. Wyjątek pod tym względem stanowi jedynie obszar 1, gdzie mieszkania małe (poniżej 35 m²) i średnie mniejsze (35-49 m²) są pożądane przez połowę ankietowanych i to one właśnie stanowią deficytowy zasób.

Podsumowując, ze względu na ograniczoną skalę powrotów najemców remontowanych budynków, szacunkowa liczba przypadków, w których powrót do uprzednio zajmowanego lokalu nie będzie możliwy z uwagi na jego przebudowę lub zmianę funkcji jest relatywnie niska i waha się od zera do kilku w zależności od obszaru i konkretnej nieruchomości. Również oczekiwania powracających najemców co do powierzchni lokali nie odbiegają w sposób istotny od faktycznych cech dostępnego zasobu (jedynie przyjęcie szerszej definicji osób chcących wrócić wskazuje na pewien niedobór lokali średnich i średnich większych). Na koniec jednak warto zaznaczyć, iż prawdopodobieństwo braku możliwości powrotu obliczone jest na podstawie odsetka lokali, które przestały istnieć lub zmieniły swoje funkcje. Nie uwzględnia ono zatem np. ewentualnego braku możliwości powrotu wynikającego ze znacznej zmiany metrażu lokalu, który po remoncie nie odpowiada na potrzeby uprzednich najemców. Dlatego interpretując powyższe wyniki należy mieć na uwadze, iż są to tylko wartości szacunkowe.

Jednocześnie z przeprowadzonego monitoringu losów mieszkańców przeprowadzonych do lokali docelowych w innych lokalizacjach wynika, że **aż 90% badanych** (tj. 45 środowisk) **pozostało na obszarze rewitalizacji, w tym blisko 25% na obszarze ROCŁ**. Wartości te pokazują, że nawet w przypadku braku możliwości powrotu najemców do uprzednio zajmowanych lokali nie musi dojść do ich wykluczenia z pozytywnych efektów rewitalizacji, a ryzyko eksportu problemów społecznych poza obszar objęty programem jest ograniczone, co wpisuje się w główne założenia rewitalizacji.

1.6. Aspekty prawne

Analiza aktów prawa miejscowego i innych dokumentów istotnych dla realizacji zadania

Niniejsza analiza jest podsumowaniem przeglądu obowiązujących krajowych i gminnych regulacji prawnych dotyczących zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego. Zawiera dyskusję oraz rekomendacje dotyczące możliwości prawnych przydziału lokali komunalnych w kamienicach wyremontowanych w ramach programu ROCŁ najemcom w zasobie komunalnym miasta Łodzi oraz oczekującym na przyznanie lokalu komunalnego, w tym najmu socjalnego.

Analiza została sporządzona w oparciu o:

- 1) Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.1234 z późn. zm.) – dalej nazywaną „ustawą o ochronie praw lokatorów”

Ustawa o ochronie praw lokatorów reguluje zasady i formy ochrony praw wszystkich lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustawa ta w 2018 roku była dwukrotnie nowelizowana. Ustawą z dnia 26 stycznia 2018 roku znowelizowano art. 32 określając obowiązki gminy w zakresie zapewnienia lokali zamiennych. Natomiast ustawą z dnia 8 lutego 2018 roku o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw wprowadzono szereg zmian w celu zwiększenia stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych (większość zmian w zakresie ustawy o ochronie praw lokatorów wejdzie w życie dopiero od 21 kwietnia 2019 roku).

- 2) Kodeks cywilny (dalej „k.c.”),
- 3) Uchwałę nr XLIV/827/12 z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego 2017 r. poz. 4450).

Akt prawa miejscowego wydany na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów.

- 4) Uchwała nr XXIV/572/16 z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego 2016 r. poz. 1187)

Program, również uchwalony na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, przedstawia kompleksowo zagadnienia związane z zasobem komunalnym (w tym na przykład zasady polityki czynszowej), kierując się szczególnie zasadami wynikającymi z Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+ (po jego modyfikacjach w 2016 roku).

Jak zaznaczono powyżej, główną ustawą regulującą przedmiotowe kwestie jest ustawa o ochronie praw lokatorów. W świetle art. 4 tej ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje te zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

Gmina może też przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawie dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2018 roku, poz.998).

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w świetle przepisów obowiązujących od dnia 21 kwietnia 2019 roku, powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

W przypadku, gdy uchwalono gminny program rewitalizacji, w uchwale rady uwzględnia się określone w tym programie działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.

Postanowienia powyższych przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów realizuje w szczególności uchwała Nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, które to powinny ulec nowelizacji w związku z wejściem w życie zmian do ustawy o ochronie praw lokatorów.

W przypadku najmu mieszkań komunalnych (zarówno najmu socjalnego, jak i najmu lokalu komunalnego na czas nieoznaczony) ich udostępnienie lokatorom jest uzależnione od przejścia przeprowadzanej przez gminę procedury stwierdzającej niezbędność udzielenia pomocy, w której to procedurze zasadnicze znaczenie mają kryteria o charakterze socjalnym (gospodarstwo domowe o niskich dochodach). Warunkiem przystąpienia do procedury ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego jest niezaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, w rozumieniu precyzowanym w uchwałach samorządów gmin.

Oznacza to, iż organ stanowiący JST nie może wprowadzać dodatkowych pozaustawowych kryteriów dostępu do mieszkań komunalnych ograniczających krąg osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu na czas nieoznaczony bądź lokalu socjalnego. Nastąpić to może jedynie poprzez konkretyzację kryteriów ustawowych (czyli wysokości osiąganego dochodu gospodarstwa domowego oraz niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych). Przepisy w tej kwestii doczekały się ugruntowanego orzecznictwa sądowno-administracyjnego, które za niezgodne z prawem (ze względu na przekroczenie zakresu przyznanego w ustawie upoważnienia) uznaje zarówno postanowienia dotyczące wprowadzania dodatkowych kryteriów dopuszczających do zawarcia umowy najmu, jak i decydujących o pierwszeństwie w przyznawaniu lokalu.

Stosowanie kryteriów pierwszeństwa w dostępie do mieszkań komunalnych jest zgodne z ustawą, jednak muszą być opracowane zgodnie i w ramach ogólnych kryteriów ustawowych (tj. **kryterium dochodowego i potrzeb mieszkaniowych**). W przeciwnym wypadku wprowadzenie dodatkowych kryteriów pierwszeństwa w połączeniu z faktem, że gminy nie posiadają w swych zasobach mieszkaniowych lokali w ilości wystarczającej na zaspokojenie potrzeb wszystkich osób oczekujących, staje się w istocie barierą dostępu – gdy osoby niespełniające kryteriów pierwszeństwa nie mają praktycznie szans na zawarcie umowy najmu.

Wśród postanowień uznanych za niezgodne z prawem przykładowo znalazły się między innymi przepisy dyskryminujące w jakikolwiek sposób członków wspólnoty samorządowej w dostępie do prawa nabycia lokalu z gminnego zasobu nieruchomości, z uwagi na długość okresu i charakter zamieszkiwania na terenie danej gminy, w tym na przykład uzależnienie pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony od stałego zamieszkiwania na terenie gminy od 5 lat (por. wyrok NSA z 8 czerwca roku II SA/Ka 269/02). Również uzależnienie zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego (innego niż mieszkanie socjalne) od braku po stronie najemcy tytułu prawnego do innego lokalu zostało uznane w orzecznictwie za nieprawidłowe (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 29 maja 2014 r., sygn. akt III SA/Łd 287/14).



Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Lubuskiego nr NK-I.4131.90.2018.AZie z dnia 4 czerwca 2018 r.

„W opinii organu nadzoru, brak zameldowania nie powinien pozbawiać osoby faktycznie stale zamieszkującej na terenie gminy statusu pełnoprawnego członka wspólnoty samorządowej. Zameldowanie na pobyt stały bowiem ma związek z ewidencją ludności. Dane z ewidencji ludności mogą być pomocne w ustaleniu charakteru pobytu osoby na danym terenie, nie przesadzają one jednak o uprawnieniach członków wspólnoty samorządowej (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 lipca 2014r., sygn. akt I OSK 1054/14).[...].”

W uchwale Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi **brak jest postanowień określających preferencje dla mieszkańców budynków wyremontowanym w ramach rewitalizacji.**

Tymczasem pośród stosowanych w aktach prawa miejscowego innych JST warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy znaleźć można pierwszeństwo w dostępie do komunalnych lokali mieszkalnych, w tym socjalnych, dla osób z niepełnosprawnością, starszych, po 70 roku życia, rodzin wielodzietnych oraz tych, których zajmowane obecnie mieszkanie nie spełnia warunków określonych w prawie budowlanym. Możliwe jest też przyznanie pierwszeństwa zawarcia umowy najmu uzależnionego od okoliczności związanych z brakiem prawa do innego lokalu (mimo iż niedopuszczalne jest wyłączenie z kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o wynajem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego osób mających tytuł prawny do innego lokalu) (wyroku WSA w Krakowie z 24 kwietnia 2018 r. III SA/Kr 100/18).

Przykłady wymienionych powyżej kryteriów mogą być wykorzystane do tworzenia kryteriów przyznawania oraz określania pierwszeństwa do najmu lokali w budynkach podlegających rewitalizacji w ramach istniejących ograniczeń ustawowych w zakresie regulowania tych kwestii przez organy gminy. W opisie zadania zwrócono uwagę, że w wyniku rewitalizacji nie powinno dojść do znaczącej zmiany struktury najemców i powinno prowadzić do utrzymania lub utworzenia miksu społecznego.

W myśl art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U. z 2018 roku, poz. 1398) po zakończeniu wykonywania robót budowlanych prezydent miasta udostępnia lokatorowi, w ramach istniejącego stosunku prawnego, ten sam lokal, a jeżeli jest to niemożliwe z uwagi na przebudowę lokalu, zmianę sposobu jego użytkowania lub brak zgody lokatora – zawiera z lokatorem umowę najmu innego lokalu. Oznacza to, że lokator, o ile jest to możliwe, ma pełne prawo powrotu do lokalu zajmowanego przed rewitalizacją.

W praktyce jednakże, z różnych względów, mieszkańcy preferują zamianę lokalu na inny i nie wyrażają woli powrotu do wyremontowanego w ramach rewitalizacji budynku. Dochodzi zatem do rozwiązania umowy najmu lokalu w budynku modernizowanym i zawarcie umowy najmu innego lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta.

W tym miejscu należy zastanowić się, czy istnieją jakiekolwiek przeciwskazania prawne dla powrotu lokatora do wyremontowanego w ramach rewitalizacji budynku pomimo rozwiązania stosunku najmu.

Instytucję zamiany lokalu przewiduje i reguluje rozdział 13 uchwały nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Łodzi. W art. 21a przedmiotowej uchwały wskazano, że Miasto Łódź może dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta polegającej na wskazaniu najemcy innego lokalu w zamian za dotychczas zajmowany w celu:

- 1) dostosowania wielkości wynajmowanych lokali do aktualnej wielkości gospodarstwa domowego i możliwości finansowych, w przypadku seniorów wymagana jest opinia miejskiej Rady Seniorów, a w przypadku rodzin wielodzietnych wymagane jest posiadanie Łódzkiej Karty Dużej rodziny;
- 2) uzyskania lokalu mieszkalnego o powierzchni spełniającej normatywną powierzchnię użytkową lokalu, określoną przepisami o dodatkach mieszkaniowych, uprawniającą do uzyskania obniżki czynszu.

W uchwale nie została przewidziana możliwość zamiany lokali w celu powrotu do lokalu w budynku wyremontowanym w procesie rewitalizacji. Nie przewidziano również ogólnej możliwości zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta za zgodą Miasta i zainteresowanych lokatorów bez spełnienia przesłanek opisanych powyżej. Jednocześnie ani w ustawie o ochronie praw lokatorów, ani w innych powszechnie obowiązujących przepisach nie występuje zakaz dokonywania takich zamian.

Wobec powyższego rozważyć można wprowadzenie do wyżej opisanej uchwały Rady Miejskiej zmiany, która wprost regulowałaby takie przypadki. Uwzględniając, że wszystkie objęte zamianą lokale pozostają w mieszkaniowym zasobie Miasta, zamiana lokalu na lokal zajmowany przed rozpoczęciem prac remontowych w ramach rewitalizacji jest dopuszczalna, o ile lokator w dalszym ciągu spełnia przesłanki do otrzymania lokalu komunalnego. Uwagi powyższe dotyczą zarówno „powrotu” do lokalu poprzednio zajmowanego przez lokatora, jak i zamiany lokalu na inny niż poprzednio zajmowany lokal w wyremontowanym budynku.

Jednocześnie należy mieć na uwadze pewne ryzyka, jakie wiążą się z wprowadzeniem takiego zapisu. Wynikają one m.in. z faktu, iż standard mieszkań jest wyższy w przypadku docelowych lokali zamiennych (wskazywanych najemcom niezainteresowanym powrotem), niż w przypadku lokali przyznawanych na czas trwania remontu (a więc osobom zdecydowanym na powrót). Znaczne ułatwienie zamiany docelowego lokalu zamiennego na lokal pierwotnie zamieszkiwany rodzi zatem pewne pole do nadużyć. Potwierdzają to przeprowadzone badania wskazując, iż osoby, które nie wyraziły woli powrotu w zdecydowanej większości uważają, że ich ogólna sytuacja po przeprowadzce uległa pozytywnej zmianie, a główną tego przyczyną jest poprawa standardu lokalu. Należy zatem przypuszczać, iż mając możliwość powrotu do pierwotnie zajmowanego mieszkania przy jednoczesnym zapewnieniu sobie poprawy warunków mieszkaniowych bez konieczności oczekiwania na zakończenie remontów w ramach ROCL, najemcy będą z niej chętnie korzystać. Dodatkowo z perspektywy najemców rozwiązanie to eliminuje ryzyko związane z przedłużającymi się remontami, czy niską ich jakością, ponieważ decyzję o zamianie mogą podjąć w późniejszym terminie. Tymczasem po stronie Miasta zapewnienie tego typu elastyczności wiązałoby się ze zwiększeniem ogólnej liczby przeprowadzek i remontów prowadzonych po opuszczeniu lokali zamiennych przez ich dotychczasowych najemców, a w konsekwencji z większymi nakładami finansowymi ponoszonymi w toku całego procesu. **Dlatego też nie rekomenduje się**

wprowadzania podstaw prawnych do realizacji zamian w pierwszej kolejności na rzecz osób, które zmieniły zdanie co do powrotu do pierwotnie zajmowanych lokali. Proponowane rozwiązanie zakłada co prawda możliwość zamiany w takich sytuacjach, ale na warunkach ogólnych (nie zaś preferencyjnych), a jego zastosowanie powinno się ograniczać do szczególnych przypadków, takich jak np. problemy z adaptacją w nowym środowisku.

JST mogą wprowadzić do przepisów prawa miejscowego regulacje w zakresie szczególnych typów lokali uregulowanych odrębnie niż ogół zasobu mieszkaniowego gminy (w ramach wskazanych w ustawie). Są to na przykład pracownie artystyczne lub lokale przeznaczone pod adaptację. Oba powyższe przypadki są przedmiotem uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, w której między innymi ustanawia się odmienne zasady najmu oraz pierwszeństwa przyznawania ww. lokali.

Można zatem rozważać na potrzeby projektu rewitalizacji wprowadzenie do uchwały odrębnej kategorii budynków wyremontowanych w ramach rewitalizacji, obejmującej konkretne lokale z zasobu mieszkaniowego miasta i wprowadzenie odrębnych regulacji (np. dotyczących kryteriów pierwszeństwa przydziału oraz rozpatrywania wniosków) – analogicznie do mieszkań związanych ze stosunkiem pracy, lokali przeznaczanych na adaptację lub pracowni artystycznych – przy zapewnieniu iż regulowana materia nie wychodzi poza ustawowe ramy.

Potencjalną furtkę dla wprowadzenia regulacji związanych z rewitalizacją do uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta może stanowić art. 21 ust. 3a ustawy o ochronie praw lokatorów:



W przypadku gdy uchwalono gminny program rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 4 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 756), w uchwałach, o których mowa w ust. 1, uwzględnia się, określone w tym programie, działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.

Można próbować wprowadzić regulacje dotyczące rewitalizacji w uchwale na podstawie upoważnienia zawartego w powyższym przepisie, ponieważ jest on realizowany w ramach programu rewitalizacji Łodzi. Ustawodawca w cytowanym powyżej przepisie miał przede wszystkim na myśli działania związane z zapobieganiem „wypychania” mieszkańców rewitalizowanych terenów z ich miejsca zamieszkania ze względu na wzrost opłat. Z uwagi jednak na użycie sformułowania „w szczególności”, w uchwale można poruszyć także inne kwestie związane z możliwością korzystania przez mieszkańców z efektów rewitalizacji – w tym działania prowadzące do powrotu dotychczasowych mieszkańców do wyremontowanych w ramach rewitalizacji budynków.

Analiza rozwiązań stosowanych w innych samorządach

W celu ustalenia kryteriów pierwszeństwa przydziału lokali wyremontowanych w ramach ROŁ przeprowadzono również analizę praktyk i rozwiązań stosowanych w innych miastach, które pozwalają na doprecyzowanie kryteriów, o których mowa. W Polsce, w lokalach w zasobie miejskim, można to uczynić za pomocą zapisów w uchwałach Rady Miejskiej w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta/gminy – jak już wspomniano wcześniej – w ramach ograniczeń wytyczanych przez ustawę o ochronie praw lokatorów. W poniższej tabeli przedstawiono kryteria pierwszeństwa przydziału lokali mieszkalnych zasobu miejskiego/gminnego stosowane w różnych miastach w Polsce.

Tabela 3. Przykłady kryteriów pierwszeństwa stosowanych przez samorządy.

Miasto	Kryteria pierwszeństwa
Poznań ³	- osoby opuszczające rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności (warunki: brak możliwości powrotu do domu rodzinnego, Poznań jako poprzednie miejsca zamieszkania, wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu złożony przed 25 r.ż.) - osoby posiadające orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności - osoby, które ukończyły 70. r.ż. - rodziny wielodzietne - osoby dotknięte przemocą w rodzinie
Opole ⁴	- osoby bezdomne objęte prowadzonym we współpracy z MOPS w Opolu indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności (warunek: Opole jako ostatnie miejsce zamieszkania) - osoby, które uzyskały pełnoletność w instytucjonalnej lub rodzinnej pieczy zastępczej (warunek: Opole jako ostatnie miejsce zameldowania, wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu złożony w ciągu dwóch lat od osiągnięcia pełnoletności) - osoby pozostające w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej w związku z warunkami mieszkaniowymi, w szczególności ze względu na: a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania, b) ciężką przewlekłą chorobą wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania, c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną dysfunkcję w rodzinie, d) wielodzietność, e) wiek powyżej 70 r.ż.

³ Uchwała Nr XXX/443/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

⁴ Uchwała Nr XXII/384/16 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola.

Katowice⁵

- osoby spełniające kryterium dochodowe przekraczające 80% najniższej emerytury, a nieprzekraczające 260% najniższej emerytury (w przypadku niepełnosprawności w stopniu znacznym dochód nie może być wyższy niż 300% najniższej emerytury)
- wychowankowie domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych (warunek: wniosek o zawarcie umowy najmu złożono w ciągu dwóch lat od uzyskania pełnoletności)

Źródło: Opracowanie własne.

Interesującym rozwiązaniem pozwalającym na ustalenie kryteriów pierwszeństwa wskazania lokalu jest punktacja przyjęta przez Radę Miejską we Wrocławiu, służąca ocenie wniosków o najem lokalu socjalnego oraz lokalu do remontu. Zakłada ona ocenę 11 następujących kryteriów⁶:

Tabela 4. Kryteria oceny wniosków o najem lokali socjalnych oraz do remontu stosowane we Wrocławiu.

Kryterium	Opis	Punktacja
Zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Wrocławia z zamiarem stałego pobytu	powyżej 3 lat przed datą złożenia wniosku	3 pkt
Przegęszczanie	poniżej 3 m² (włącznie) na osobę w miejscu zamieszkania	10 pkt
	od 3,01 do 4,00 m²	8 pkt
	od 4,01 do 5,00 m²	5 pkt
	od 5,01 do 7,00 m²	2 pkt
Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych z wyłączeniem placówek interwencyjnych	data złożenia wniosku: nie później niż w ciągu 12 m-cy po opuszczeniu placówki	15 pkt
	do 30 roku życia, brak tytułu prawnego do innego lokalu	10 pkt
Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	wspólne zamieszkanie z osobami z niepełnosprawnością w stopniu znacznym lub umiarkowanym	3 pkt
	niepełnosprawność w stopniu znacznym lub umiarkowanym wnioskodawcy, członków jego rodziny uprawniającą do zasiłku pielęgnacyjnego	6 pkt
Okres oczekiwania	każdy pełny rok oczekiwania do 5 lat	1 pkt
	każdy następny rok po pełnych 5 latach	2 pkt
Stan rodzinny	za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy do 18 r.ż. (w przypadku dzieci uczących się do 25 r. ż)	2 pkt

⁵ Uchwała Nr XXXI/632/16 Rady Miasta Katowice z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice”.

⁶ Uchwała Nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław.

	• za rodzinę w której wychowuje się troje i więcej dzieci do 18 r.ż. (w przypadku dzieci uczących się do 25 r.ż.)	6 pkt
	• faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem	2 pkt
	• osoby wychowujące dzieci uczące się do 25 r.ż., zameldowane i zamieszkujące razem w warunkach przegęszczenia poniżej 5 m² na osobę	6 pkt
Warunki mieszkaniowe	• zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną	5 pkt
	• wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą	3 pkt
Bezdomność	Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi dłużej niż 3 miesiące na dzień weryfikacji wniosku • osoby samotne • z dziećmi • osoby objęte przez co najmniej 6 miesięcy indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności	8 pkt 15 pkt 5 pkt
Przemoc w rodzinie	Zapewnienie osobom dotkniętym przemocą w rodzinie pomocy w uzyskaniu lokalu mieszkalnego	3 pkt
Bierność wnioskodawcy	• odmowa podpisania umowy najmu po wskazaniu 3 różnych lokali bądź rezygnacja z zawarcia umowy w okresie 5 lat na dzień weryfikacji wniosku	- 10 pkt
	• brak aktualizacji wniosku poprzez niezłożenie ankiety weryfikacyjnej przez okres ostatnich 3 lat na dzień weryfikacji wniosku	- 5 pkt
Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	• dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną	- 10 pkt
	• samowolne zajęcie lokalu	- 15 pkt
	• zbycie posiadanego wcześniej mieszkania, domu w okresie 5 lat na dzień weryfikacji wniosku: - przed upływem 2 lat - w okresie od 2 do 5 lat	- 15 pkt - 10 pkt
	• posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu	- 15 pkt

Źródło: Opracowanie własne.

Również w Krakowie przyjęto kwalifikację punktową warunków socjalno-mieszkaniowych środowiska ubiegającego się o przydział lokalu z zasobu gminy. Kwestionariusz oceny jest znacznie bardziej rozbudowany i jest podzielony na kryteria według 4 obszarów⁷:

- socjalno-zdrowotne, uwzględniające m.in. strukturę gospodarstwa, stan zdrowia poszczególnych członków rodziny, stan techniczny obecnie zajmowanego lokalu,
- techniczne, uszczegóławiające stan techniczny obecnie zajmowanego lokalu, tj. zagęszczenie, podłączenia hydrauliczne, grzewcze, zawilgocenie/zagrzybienie pomieszczeń,
- okres oczekiwania na udzielenie pomocy mieszkaniowej,
- punkty dodatkowe przyznawane za m.in. brak zadłużeń czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu, brak tytułu prawnego do innego lokalu, posiadanie co najmniej 5 letniego centrum życiowego na terenie gminy.

Należy jednak mieć na uwadze, że nie wszystkie z prezentowanych rozwiązań mieszczą się w ustawowych ramach w ścisłym ich rozumieniu. Ponadto, **kryteria opracowane na potrzeby modelu zasiedlania budynków wyremontowanych w ramach rewitalizacji powinny stwarzać przestrzeń do osiągnięcia miksu społecznego, co w pewnym stopniu ogranicza możliwość przeniesienia opisanych powyżej przykładów na grunt Miasta Łodzi.**

Mieszkania ze wsparciem a reżimy aktów prawnych

Ustawa o ochronie praw lokatorów przewiduje możliwość wydzielenia różnych typów lokali w ramach zasobu mieszkaniowego gminy⁸. Odrębne uregulowania dotyczące zasad najmu tych lokali są ustalane w drodze uchwały (w ramach obowiązujących ograniczeń ustawowych). Są to:

- a. Lokale socjalne (art. 22, nowe brzmienie przepisu, w którym mówi się o najmie socjalnym zamiast lokalach socjalnych, wejdzie w życie z dniem 21 kwietnia 2019 roku);
- b. Pomieszczenia tymczasowe (które mogą także być wskazywane z innego źródła niż mieszkaniowy zasób gminy) (Rozdział 4a i inne przepisy);
- c. Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, których wydzielenie jest działaniem fakultatywnym rady gminy (art. 20 ust. 3).

Na mocy § 22a uchwały z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi wydziela się rocznie do 70 lokali usytuowanych w budynkach wyremontowanych w ramach Programu „Miasto Kamienic”, z przeznaczeniem do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy na terenie Miasta Łodzi.

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali winna kompleksowo i szczegółowo regulować wskazane w upoważnieniu ustawowym kwestie, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Ponieważ przywołane w ustawie w art. 21 ust. 3 wyliczenie zasad wynajmowania

⁷ Uchwała Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

⁸ Kwestia wydzielenia lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy była już przedmiotem rozważań prawnych w ramach analizy możliwości prawnych funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego.

lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które powinny być regulowane uchwałą, jest katalogiem otwartym, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może także zawrzeć w przedmiotowej uchwale dodatkowe regulacje. Istnieje możliwość zamieszczenia w uchwale jeszcze innych zagadnień związanych z najmem, ale nie oznacza to jednak dowolności organu (por. wyrok NSA z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt I OSK 732/10).

Gminy, idąc tą drogą, wprowadzają do prawa miejscowego regulacje dotyczące szczególnych typów lokali uregulowanych odrębnie niż ogół zasobu mieszkaniowego gminy (w ramach wskazanych w ustawie). Są to na przykład pracownie artystyczne lub lokale przeznaczone pod adaptację. Oba powyższe przypadki – jak już wspomniano wcześniej – są przedmiotem uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, w której między innymi ustanawia się odmienne zasady najmu oraz pierwszeństwa przyznawania ww. lokali. Na potrzeby mieszkań ze wsparciem możliwe jest wprowadzenie do uchwały odrębnej definicji prawnej. Istnieje możliwość wydzielenia konkretnych lokali z zasobu mieszkaniowego miasta i wprowadzenie odrębnych regulacji (np. dotyczących kryteriów pierwszeństwa przydziału oraz rozpatrywania wniosków) – analogicznie do mieszkań związanych ze stosunkiem pracy, lokali przeznaczanych na adaptację lub pracownie artystyczne – przy zapewnieniu, iż regulowana materia nie wychodzi poza ustawowe ramy.

Taką ścieżkę przyjęło miasto Gdańsk, które w uchwale rady miasta dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, pozwala Prezydentowi Miasta, na umotywowany wniosek jednostki pomocy społecznej lub organizacji pozarządowej współpracującej z miastem Gdańsk, przeznaczyć z komunalnego zasobu mieszkaniowego lokale mieszkalne na mieszkania ze wsparciem⁹.

Dla wprowadzenia regulacji związanych z mieszkaniami ze wsparciem do uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta posłużyć może art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym od dnia 21 kwietnia 2019 roku. W myśl tego przepisu gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1769 i 1985 oraz z 2018 r. poz. 650 i 700) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2017 r. poz. 697, 1292 i 2217 oraz z 2018 r. poz. 107 i 416).

W przypadku gdy uchwalono gminny program rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 4 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 756), w uchwałach, o których mowa w ust. 1, uwzględnia się określone w tym programie działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów. Istnieje możliwość wprowadzenia regulacji dotyczących mieszkań ze wsparciem również na

⁹ Uchwała nr LIII/1545/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Rady Miasta Gdańska w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego, https://bip.gdansk.pl/subpages/akty_prawne/pliki/2018/URM_2018_7_1545.pdf [dostęp: 13 lutego 2019 r.]

podstawie upoważnienia zawartego w powyższym artykule, ponieważ jest on realizowany w ramach programu rewitalizacji Łodzi. Ustawodawca w cytowanym powyżej przepisie miał na myśli działania związane z zapobieganiem „wypychania” mieszkańców rewitalizowanych terenów z ich miejsca zamieszkania ze względu na wzrost opłat, a mieszkania ze wsparciem mogą być traktowane jako projekt realizowany w tym celu.

Rekomendacje do aktualizacji miejskich aktów prawa miejscowego

W celu osiągnięcia założeń ROCL proponuje się znowelizowanie przepisów uchwały Nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi przez:

a) w § 2 dodać

- pkt 2a) w brzmieniu:

„budynku wyremontowanym” – należy przez to rozumieć budynek, którego właścicielem jest Miasto Łódź, w całości opróżniony i poddany kompleksowemu remontowi (np. w ramach gminnego programu rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednolity - Dz.U. z 2018 roku, poz. 1398)), a następnie oczekujący na powtórne zasiedlenie.

- pkt 7a w brzmieniu:

mieszkanu wspomagany (w tym mieszkaniu chronionym) – należy przez to rozumieć pierwszy z modeli pomocy mieszkaniowej, o którym mowa w uchwale Nr Rady Miejskiej w Łodzi z dnia w sprawie przyjęcia Programu Mieszkalnictwa dla osób/rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym na lata, obejmujący usługę społeczną świadczoną w społeczności lokalnej w postaci mieszkania lub domu przygotowującego osoby w nim przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zapewniającego pomoc w prowadzeniu samodzielnego życia;

- pkt 7b w brzmieniu:

mieszkanu ze wsparciem – należy przez to rozumieć drugi z modeli pomocy mieszkaniowej, o którym mowa w uchwale Nr Rady Miejskiej w Łodzi z dnia w sprawie przyjęcia Programu Mieszkalnictwa Społecznego dla osób/rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym na lata, obejmujący dopasowane do potrzeb wsparcie dla rodzin i osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, które zapewnia w lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi jednostka organizacyjna pomocy społecznej i/lub organizacje pozarządowe działające na zlecenie Miasta Łodzi;

b) w Rozdziale I dodać § 3a w brzmieniu:

Określenia, jakie potrzeby mieszkaniowe zaspokajane będą w konkretnych lokalach dokonuje właściwa jednostka organizacyjna Miasta Łodzi, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby:

- 1) najemców lokali komunalnych w budynkach objętych programem rewitalizacji, którzy opróżnią i pozostawią do dyspozycji Miasta Łodzi dotychczas zajmowany lokal,
- 2) najemców lokali komunalnych, którzy opróżnią i pozostawią do dyspozycji Miasta Łodzi dotychczas zajmowany lokal,
- 3) osób (gospodarstw domowych) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, albo innego zdarzenia losowego,
- 4) osób rekomendowanych przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej do udzielenia pomocy mieszkaniowej po zakończeniu udziału w programach społecznych, realizowanych na zlecenie Miasta Łodzi, w tym w programie treningu umiejętności społecznych lub rekomendowanych przez organizacje pozarządowe współpracujące z Miastem Łódź po zakończeniu programu realizowanego w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu,
- 5) osób (gospodarstw domowych) oczekujących na wynajęcie lokalu socjalnego,
- 6) osób (gospodarstw domowych) oczekujących na wynajęcie lokalu zamiennego,
- 7) osób (gospodarstw domowych) oczekujących na wynajęcie lokalu, umieszczonych na wykazach, o których mowa w ust. 3.

c) w rozdziale I dodać § 3b o brzmieniu:

Z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi wydziela się każdego roku do 30¹⁰ lokali usytuowanych w budynkach objętych rewitalizacją, wyremontowanych w ramach Programu „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi”, z przeznaczeniem dla osób rekomendowanych przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej do udzielenia pomocy mieszkaniowej po zakończeniu udziału w programach społecznych, realizowanych na zlecenie Miasta Łodzi, w tym w programie treningu umiejętności społecznych lub rekomendowanych przez organizacje pozarządowe współpracujące z Miastem Łódź po zakończeniu programu realizowanego w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu.

d) dodać Rozdział 5a w brzmieniu:

§ 7a

- 1) W zasobie mieszkaniowym Miasta Łodzi wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na mieszkania ze wsparciem osobom, które złożyły oświadczenie woli o najmie tych lokali na czas określony.
- 2) Możliwość zamieszkania w mieszkaniu ze wsparciem dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, marginalizacją i wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, a niebędących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych uprawnień, zasobów i możliwości.

¹⁰ Jest to proponowana liczba lokali wynikająca z analizy zasobu mieszkaniowego pozyskanego w ramach ROCL.

- 3) Na mieszkania ze wsparciem przeznacza się lokale o nieobniżonym standardzie, będące w dobrym stanie technicznym.
- 4) Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi mieszkania ze wsparciem, a także uchylenie statusu mieszkania ze wsparciem następuje w formie Zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi.
- 5) Mieszkania ze wsparciem stanowiąc będą formę okresowej pomocy, w ramach której osoby przebywające w nich przygotowywane będą do prowadzenia samodzielnego życia lub funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną.
- 6) Warunki najmu i odpłatności za korzystanie z mieszkań ze wsparciem oraz kwalifikacji osób zagrożonych ubóstwem, marginalizacją i wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, ustala Prezydent Miasta Łodzi w drodze Zarządzenia.
- 7) Osoby zakwalifikowane do udzielenia pomocy mieszkaniowej w formie mieszkania ze wsparciem na czas zamieszkiwania w takim lokalu podpisują z podmiotem prowadzącym program wsparcia kontrakt określający zasady wsparcia, dostosowane do indywidualnych potrzeb tych osób.
- 8) Mieszkania ze wsparciem wynajmuje się na czas określony za odpłatnością zmienną w okresie obowiązywania kontraktu, o którym mowa w ust. 7, jednak na poziomie nie wyższym niż ustalony dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Łodzi.
- 9) W społecznie uzasadnionych przypadkach mieszkania ze wsparciem mogą być wynajmowane również na czas nieokreślony, jeśli wymagają tego cel i specyfika projektu regulującego zasady funkcjonowania mieszkania ze wsparciem.

e) W § 8 wprowadzić następujące zmiany:

- Zmienić ust. 3 przez nadanie mu brzmienia:

Wynajmujący rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu na liście osób uprawnionych do najmu lokalu, jego zamiany, a także do najmu pomieszczenia tymczasowego. W przypadku lokali w budynkach wyremontowanych (m.in. w ramach gminnego programu rewitalizacji) przed rozstrzygnięciem wynajmujący zasięga opinii Komisji ds. zasiedlania lokali w kamienicach wyremontowanych. Jeśli rozstrzygnięcie Wynajmującego jest niezgodne z treścią opinii Komisji sporządza on pisemne uzasadnienie, którego odpis przesyła Przewodniczącemu Komisji.

- Dodać ust. 3a w brzmieniu:

Komisję do spraw zasiedlania lokali w kamienicach wyremontowanych powołuje w drodze zarządzenia Prezydent Miasta Łodzi. W jej skład wchodzi co najmniej osób, dysponujących wiedzą i doświadczeniem w zakresie objętym działaniami Komisji.

2. Model zasiedlania kamienic wyremontowanych w ramach ROCŁ

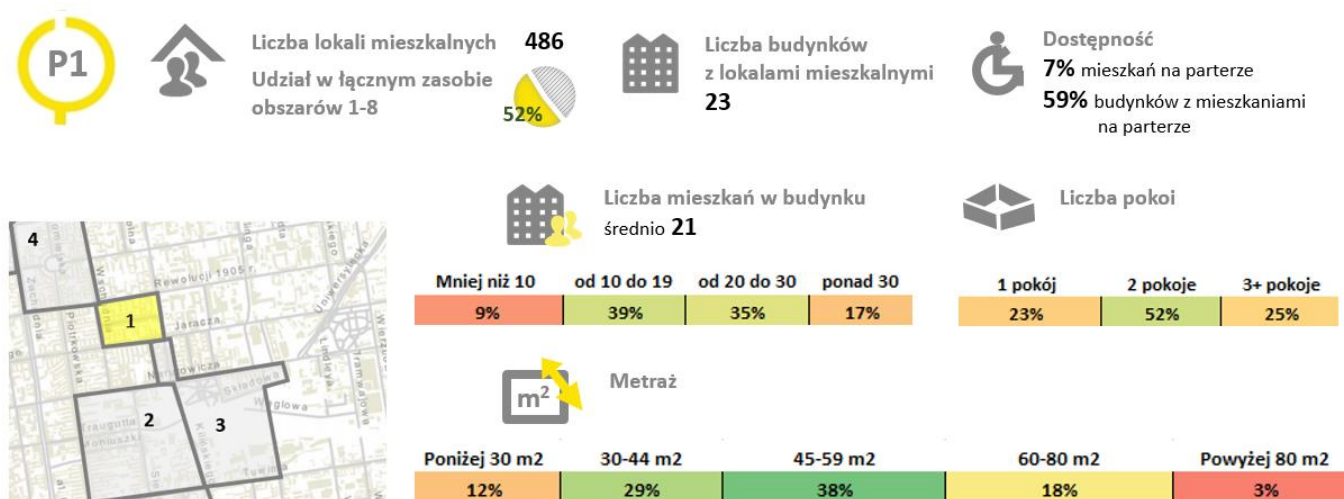
2.1. Analiza zasobu mieszkaniowego

W niniejszej części opracowania analizie poddano programy funkcjonalno-użytkowe remontowanych nieruchomości oraz harmonogram remontów prowadzonych w ramach ROCŁ celem określenia podstawowych charakterystyk uzyskanego zasobu mieszkaniowego oraz możliwości powiązania w czasie wyprawek i zasiedleń lokali objętych programem rewitalizacji.

Po zakończeniu remontów łączna liczba lokali mieszkalnych na obszarach 1-8 wynosić będzie 928, z czego ponad połowa (52%) znajdzie się na obszarze projektu 1. Lokale te rozmieszczone będą łącznie w 51 budynkach, a średnia ich liczba przypadająca na każdą nieruchomość wyniesie 18. Ponad połowę całego zasobu stanowić będą lokale 2-pokojowe. Szczegółowe informacje dotyczące cech mieszkań w podziale na poszczególne projekty priorytetowe ROCŁ przedstawiono na poniższych grafikach. Ze względu na ograniczenia w danych dostępnych w momencie tworzenia niniejszego opracowania do analiz nie zostały włączone:

- Kamienice przy ul. Rewolucji 1905 r. 29 (26 lokali, projekt 1) oraz ul. Legionów 37a (27 lokali, projekt 7) – budynki te uwzględniono jednak podając łączną liczbę lokali mieszkalnych oraz budynków z lokalami mieszkalnymi;
- Kamienice znajdujące się na terenie projektów 2,3,5 oraz 6 w zakresie analiz dotyczących powierzchni lokali mieszkalnych.

Rysunek 23. Charakterystyki zasobu mieszkaniowego obszarów 1-8 ROCŁ.



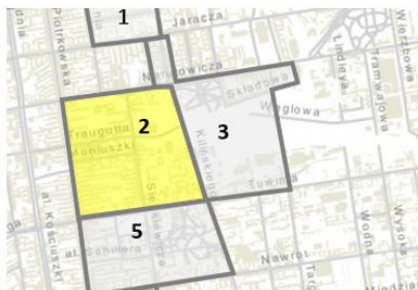
P2



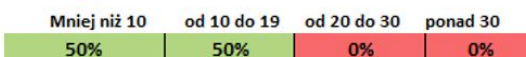
Liczba lokali mieszkalnych 19
Udział w łącznym zasobie obszarów 1-8 2%



Liczba budynków z lokalami mieszkalnymi 2



Liczba mieszkań w budynku średnio 10



Liczba pokoi



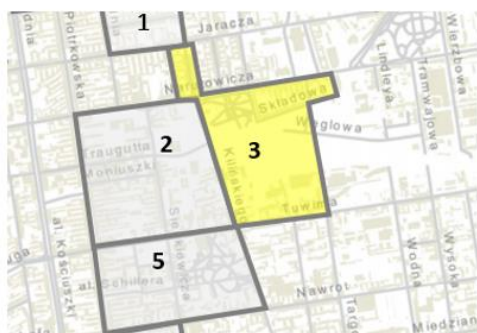
P3



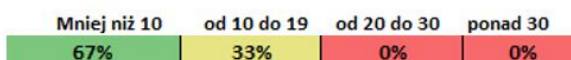
Liczba lokali mieszkalnych 24
Udział w łącznym zasobie obszarów 1-8 3%



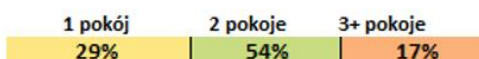
Liczba budynków z lokalami mieszkalnymi 3



Liczba mieszkań w budynku średnio 8



Liczba pokoi



P4



Liczba lokali mieszkalnych 165
Udział w łącznym zasobie obszarów 1-8 18%

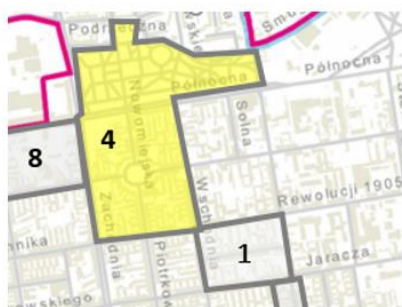


Liczba budynków z lokalami mieszkalnymi 8

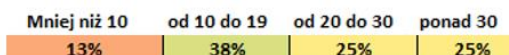


Dostępność

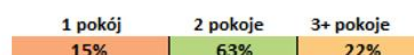
13% mieszkań na parterze
75% budynków z mieszkaniami na parterze



Liczba mieszkań w budynku średnio 21



Liczba pokoi



Metraż



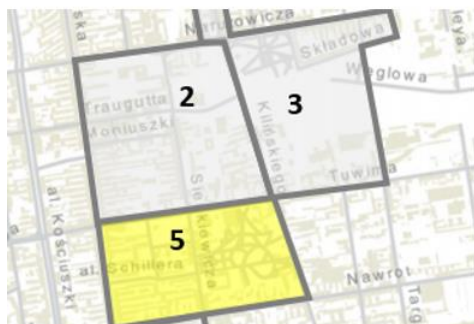
P5



Liczba lokali mieszkalnych **18**
Udział w łącznym zasobie **2%**
obszarów 1-8



Liczba budynków
z lokalami mieszkalnymi
2



Liczba mieszkań w budynku
średnio **9**

Mniej niż 10	od 10 do 19	od 20 do 30	ponad 30
50%	50%	0%	0%



Liczba pokoi

1 pokój	2 pokoje	3+ pokoje
100%	0%	0%

P6



Liczba lokali mieszkalnych **36**
Udział w łącznym zasobie **4%**
obszarów 1-8



Liczba budynków
z lokalami mieszkalnymi
4



Liczba mieszkań w budynku
średnio **9**

Mniej niż 10	od 10 do 19	od 20 do 30	ponad 30
75%	25%	0%	0%



Liczba pokoi

1 pokój	2 pokoje	3+ pokoje
11%	58%	31%

P7



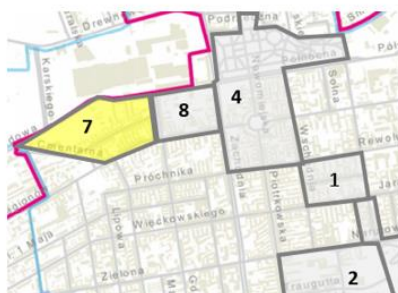
Liczba lokali mieszkalnych **114**
Udział w łącznym zasobie **12%**
obszarów 1-8



Liczba budynków
z lokalami mieszkalnymi
7



Dostępność
14% mieszkań na parterze
67% budynków z mieszkaniami
na parterze



Liczba mieszkań w budynku
średnio **16**

Mniej niż 10	od 10 do 19	od 20 do 30	ponad 30
14%	43%	43%	0%



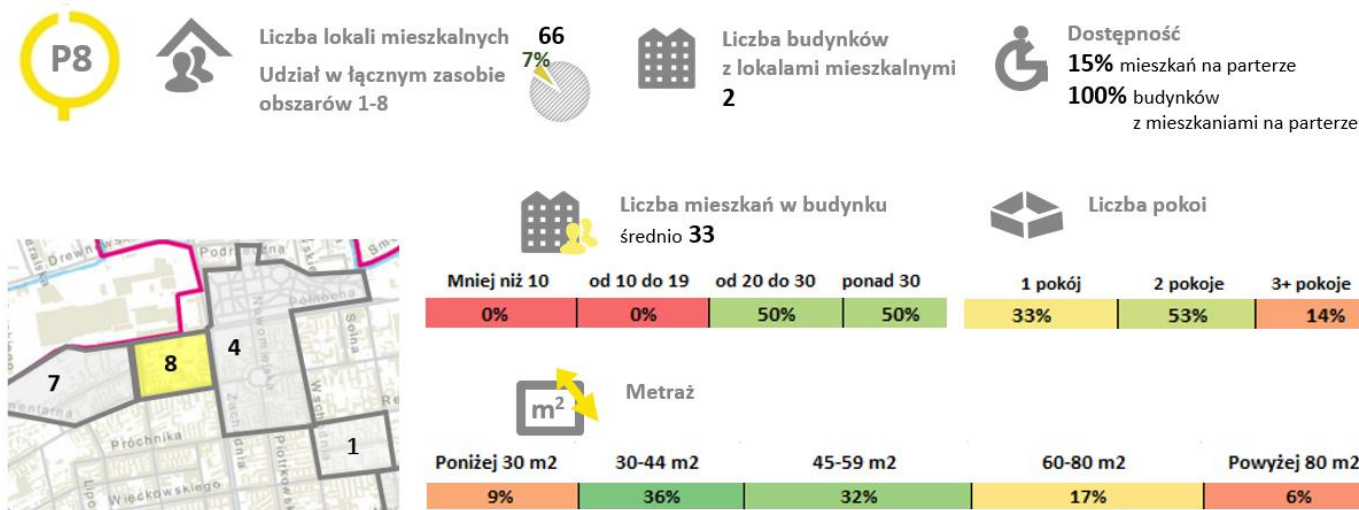
Liczba pokoi

1 pokój	2 pokoje	3+ pokoje
33%	47%	20%



Metraż

Poniżej 30 m ²	30-44 m ²	45-59 m ²	60-80 m ²	Powyżej 80 m ²
10%	33%	33%	18%	5%



Źródło: Opracowanie własne na podstawie programów funkcjonalno-użytkowych.

Na podstawie przeprowadzonych analiz można stwierdzić, iż w przypadku większości obszarów zasób mieszkaniowy charakteryzuje się pewnym zróżnicowaniem – o ile najczęściej przeważają mieszkania 2-pokojowe oraz o powierzchni mieszczącej się w przedziale 30-69 m², dostępne są również lokale o mniejszych i większych metrażach. Dzięki temu możliwe jest uwzględnienie potrzeb środowisk znajdujących się na różnych etapach życia i o różnej liczbie członków, co stanowi podstawę dla stworzenia miksu społecznego.

Między poszczególnymi obszarami – obok pewnych podobieństw – zarysowują się także wyraźne różnice. Budynki z projektów 2, 3, 5 oraz 6 charakteryzują się stosunkowo niewielką liczbą lokali mieszkalnych (do 19), co idzie w parze z relatywnie małym udziałem tych projektów w łącznym zasobie mieszkaniowym (poniżej 5%). Dodatkowo, w kamienicach obszaru 2 przeważają lokale 1-pokojowe, zaś na obszarze 5 stanowią one 100% zasobu, ograniczając tym samym możliwość różnicowania grup potencjalnych najemców. Z kolei projekt 6 wyróżnia się relatywnie wysokim odsetkiem lokali z trzema lub więcej pokojami, co znajduje odzwierciedlenie w niższym udziale mieszkań 1-pokojowych.

Obszar 4 znajduje się tuż za obszarem 1 pod względem łącznej liczby lokali mieszkalnych (18% zasobu). Charakteryzuje się on także stosunkowo niewielkim odsetkiem większych mieszkań (powyżej 60 m²) oraz – podobnie jak obszar 8 – relatywnie wysoką dostępnością dla osób z niepełnosprawnością ruchową (odpowiednio 75% budynków w obszarze 7 i 100% w obszarze 8 posiada mieszkania na parterze).

Harmonogram

W niniejszej części opracowania analizie poddano także harmonogram remontów zaplanowanych w ramach ROCL 1-8 (stan z marca 2019). Tabela 5 zawiera wykaz budynków przeznaczonych do opróżnienia i zasiedlenia, pogrupowanych według półroczy, na które działania te są planowane.

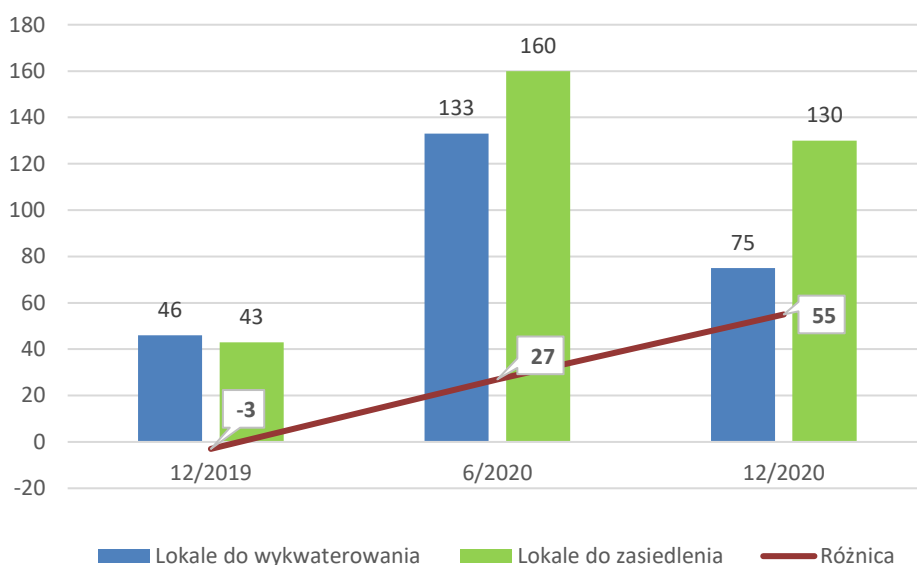
Tabela 5. Wykaz kamienic do zasiedlania i wykwaterowywania według kolejnych półroczy.

Zasiedlanie		Wykwaterowywanie	
Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Adres	Liczba lokali mieszkalnych
do 12/2019 r.			
Gdańska 8	28	Włókiennicza 22	7
Narutowicza 4	9	Włókiennicza 15	4
Tuwima 52	6	Legionów 44	25
		Pomorska 11	10
do 06/2020 r.			
Włókiennicza 12	25	Wschodnia 45	7
Włókiennicza 14	21	Kilińskiego 36	9
Włókiennicza 16	31	Rewolucji 13	2
Wschodnia 24	8	Północna 7	34
Rewolucji 29	26	Północna 23	32
Kilińskiego 26	7	Wschodnia 35	26
Narutowicza 12	11	Legionów 37 a	13
Tuwima 33	11	Legionów 25	10
Kilińskiego 39	7		
Piotrkowska 142	9		
Sienkiewicza 79	4		
do 12/2020 r.			
Rewolucji 31	34	Piotrkowska 118	1
Wschodnia 20	13	Mielczarskiego 3	9
Wschodnia 23	34	Mielczarskiego 15	9
Wschodnia 42	10	Mielczarskiego 22	15
Gdańska 1	12	Mielczarskiego 33	23
Sienkiewicza 56	16	Legionów 20	18
Narutowicza 12	11		
Suma	333		254

Źródło: Opracowanie własne na podstawie harmonogramu prac remontowych projektów 1-8 ROCL (stan z marca 2019 r.).

Zestawienie otwiera półrocze, w którym przewidziane jest oddanie do użytku pierwszych kamienic wyremontowanych w ramach ROCŁ. Z kolei okres zamykający powyższą tabelę to druga połowa 2020 roku, na którą przypada opróżnienie ostatnich lokali mieszkalnych włączonych do programu rewitalizacji. Bilans mieszkań do zasiedlenia i do opróżnienia według poszczególnych półroczy, pozwalający na ocenę potencjalnej skali przeprowadzek wiązanych, przedstawiono na Rysunku 24.

Rysunek 24. Bilans mieszkań do zasiedlenia i opróżnienia według półroczy.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie harmonogramu prac remontowych projektów 1-8 ROCŁ (stan z marca 2019).

W drugim półroczu 2019 r. liczba planowanych wykwaterowań jedynie w nieznacznym stopniu przekracza zasób mieszkaniowy pozyskany w tym samym okresie. Kolejne półrocza charakteryzują się relatywnie dużą skalą przeprowadzek z wyraźną przewagą lokali oddawanych do użytku nad lokalami opróżnianymi. Na podstawie dostępnych danych można zatem określić, iż potencjał do realizowania w ramach ROCŁ przeprowadzek wiązanych (tj. z mieszkań oddawanych do remontu do mieszkań już wyremontowanych) jest znaczny. Ponadto, z początkiem 2021 r. w zasobie znajdować się będą co najmniej 82 „nadmiarowe” mieszkania, niewykorzystane na potrzeby ROCŁ jako lokale zamienne. Lokale te mogą zostać zasiedlone w toku przeprowadzek planowanych w ramach Przedsięwzięcia nr 3 Gminnego Programu Rewitalizacji, które obejmą około 870 środowisk.

Należy jednak podkreślić, iż w celu opracowania bardziej dokładnego planu przeprowadzek wiązanych i oszacowania liczby wyremontowanych lokali pozostałych do zasiedlenia po ich realizacji konieczne jest dysponowanie szczegółowym harmonogramem prac remontowych (przynajmniej na poziomie miesięcy). W oparciu o dostępne dane trudno określić, ile spośród budynków oddawanych do użytku w danym półroczu będzie gotowych do przyjęcia lokatorów na tyle wcześniej, by zagwarantować możliwość przeprowadzki najemcom zajmującym lokale przewidziane do opróżnienia w tym samym okresie. Trzeba mieć także na uwadze, iż minimalny czas na dopełnienie wszelkich formalności i zrealizowanie przeprowadzki, licząc od momentu obejrzenia i zaakceptowania przez najemcę już wyremontowanego lokalu to pełen miesiąc, zaś w przypadku lokali przed remontem – średnio pół roku.

2.2. Potencjalni najemcy

W wyniku przeprowadzanych badań i analiz w poniższej części raportu przedstawiono typy lokali dla poszczególnych grup docelowych, które będą zasiedlać lokale komunalne wyremontowane w ramach ROCŁ. Ponadto, wyjaśniono mechanizm miksu społecznego, który ma szansę zaistnieć przy zastosowaniu rekomendowanych proporcji typów lokali w kamienicy i który ma pomóc w realizacji celów operacyjnych wynikających z treści Gminnego Programu Rewitalizacji, mówiących o zapobieganiu segregacji przestrzennej i tworzeniu zróżnicowanej społeczności na obszarach rewitalizowanych oraz niwelowaniu eksportu problemów społecznych poza obszar.

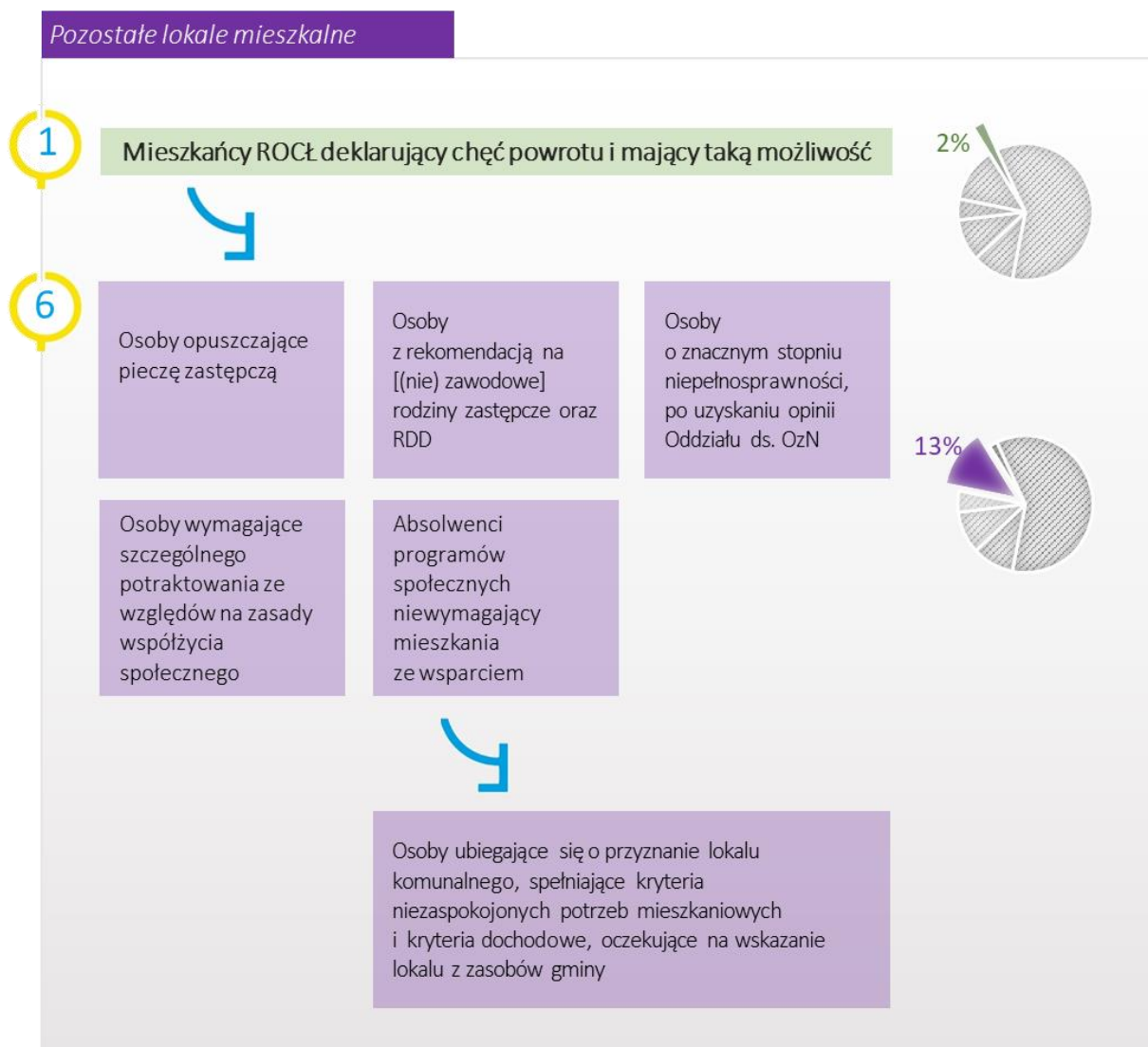
Zaproponowano, aby w procedurze zasiedlania kamienic wyremontowanych w ramach ROCŁ wzięto pod uwagę następujące typy lokali, które są już zdefiniowane w Uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi:¹¹

- Lokale zamienne (Rozdział 4 Uchwały)
- Pozostałe lokale mieszkalne (Rozdział 5 Uchwały)
- Zamiana lokali (Rozdział 13 Uchwały)
- Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy (Rozdział 14a Uchwały)

oraz dodatkowo mieszkania ze wsparciem, dla których umocowanie prawne wraz z propozycjami zmian w uchwale przedstawiono w rozdziale I pkt. 4 niniejszego raportu. Przy okazji wskazywania grup docelowych, które miałyby zamieszkać w kamienicach wyremontowanych na terenie ROCŁ uwzględniono również najemców, których wskazuje ustawa o rewitalizacji, czyli osoby deklarujące chęć powrotu do dotychczas zajmowanego lokalu i mające taką możliwość. Na poniższych grafikach zamieszczono wymienione typy lokali z proponowanymi grupami najemców oraz wyrażony w procentach przykładowy ich udział w całym zasobie mieszkań wyremontowanych.

¹¹ Uchwała nr XLIV/827/12 z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego 2017 r. poz. 4450).

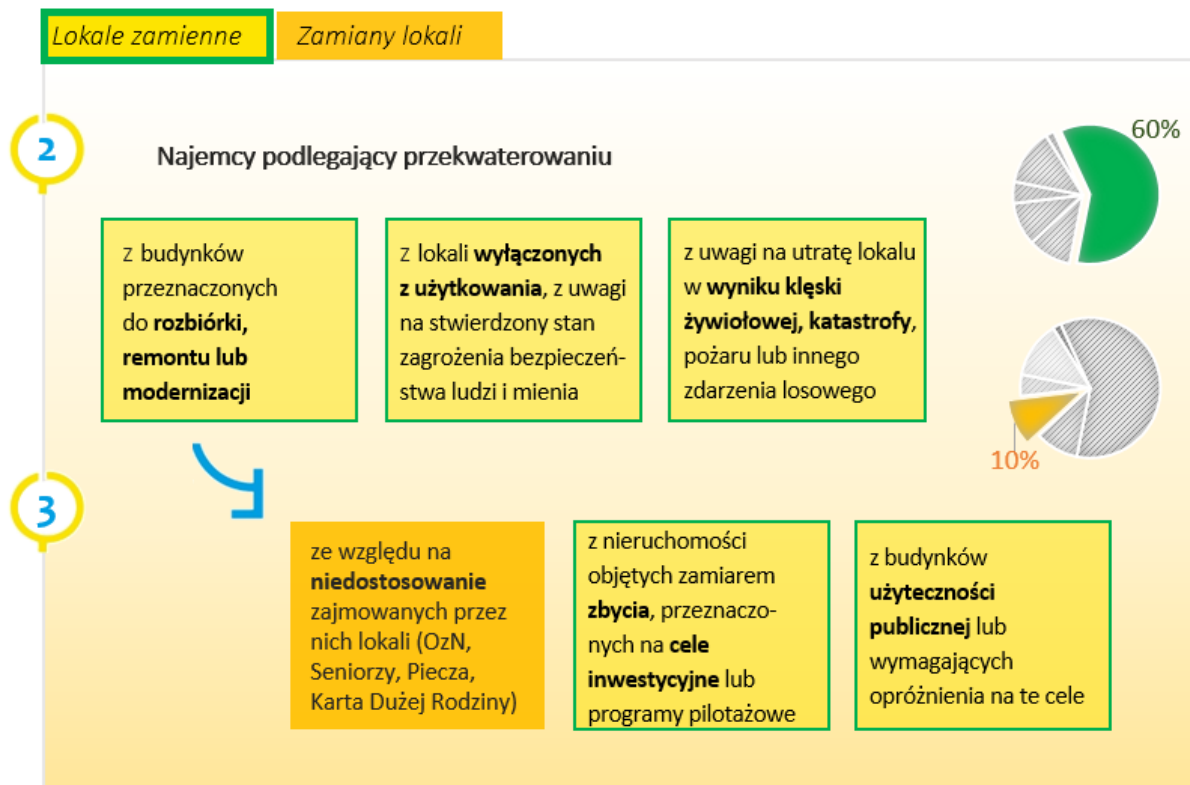
Rysunek 25. Kryteria pierwszeństwa dla zasiedlania i udział pozostałych lokali mieszkalnych.



Źródło: Opracowanie własne.

W toku procesu zasiedlania wyremontowanych kamienic w kategorii pozostałych lokali mieszkalnych (Rysunek 25) proponuje się uwzględnienie w pierwszej kolejności mieszkańców powracających do pierwotnie zajmowanych lokali. Następną grupę potencjalnych najemców (rozpatrywaną w dalszej kolejności – co opisano szczegółowo w kolejnym rozdziale), stanowią osoby spoza zasobu mieszkaniowego spełniające kryteria określone uchwałą (tj. kryterium dochodowe i kryterium niezaspokojonych potrzeb). Zasady przyznawania pierwszeństwa w ramach tej grupy reguluje uchwała. Rekomenduje się ich utrzymanie oraz dodanie absolwentów programów społecznych niewymagających mieszkania ze wsparciem jako dodatkowej grupy osób z pierwszeństwem do najmu lokali tego typu (drugi poziom powyższego schematu).

Rysunek 26. Kryteria pierwszeństwa dla zasiedlania oraz udział lokali zamiennych i związanych z zamianą lokali.

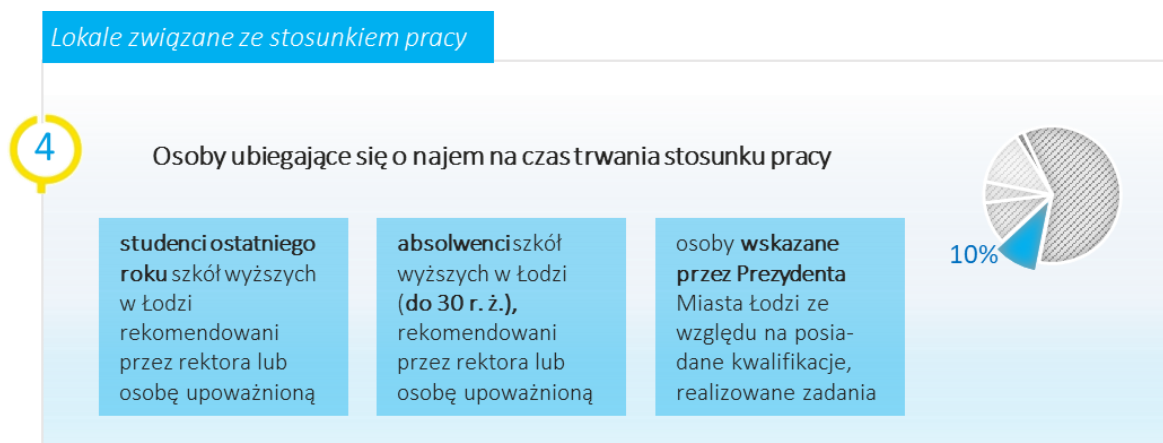


Źródło: Opracowanie własne.

Kolejny typ lokali proponowanych w ramach uzyskanego zasobu to lokale zamienne (Rysunek 26). Lokale te zdefiniowane są w uchwale, która określa także zasady pierwszeństwa w procesie ich przyznawania, odwzorowane na powyższej grafice.

Dodatkowo rekomenduje się, by w toku zasiedlania wyremontowanych kamienic na równi z mieszkańcami nieruchomości przeznaczonych do zbycia/na cele inwestycyjne/programy pilotażowe oraz budynków użyteczności publicznej uwzględnić najemców, którym nie przysługuje prawo do lokali zamiennych, a którzy zajmują lokale komunalne niedostosowane do ich potrzeb w stopniu uniemożliwiającym ich dalsze zamieszkiwanie (oznaczone na powyższej grafice ciemniejszym kolorem). Są to zatem przypadki zamian, jednak ograniczone do sytuacji, w których na podstawie obiektywnych przesłanek można stwierdzić, iż niedostosowanie lokalu w istotny sposób utrudnia codzienne funkcjonowanie najemców. Przykład stanowić mogą bariery architektoniczne w lokalach zamieszkiwanych przez osoby z niepełnosprawnością ruchową (w tym usytuowanie lokalu na wysokim piętrze w budynku bez windy) lub niedostateczny metraż przypadający na jednego mieszkańca w lokalach zajmowanych przez rodziny wielodzietne, czy rodziny zastępcze. Rekomenduje się, by zamiany te realizowane były na rzecz osób, których nazwiska zostały umieszczone na listach obejmujących lata 2013-2019.

Rysunek 27. Kryteria pierwszeństwa dla zasiedlania i udział lokali związanych ze stosunkiem pracy.



Źródło: Opracowanie własne.

W celu stworzenia podstawy do zapewnienia miksu społecznego w wyremontowanych kamienicach proponuje się wydzielenie także pewnej puli lokali związanych ze stosunkiem pracy (Rysunek 27) oraz mieszkań ze wsparciem (Rysunek 28).

Rozdział Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi poświęcony pierwszej ze wspomnianych form najmu określa m.in. wiek osób mogących ubiegać się o mieszkanie. Uprawnionymi do najmu związanego ze stosunkiem pracy są studenci ostatniego roku oraz absolwenci szkół wyższych w Łodzi (w wieku nieprzekraczającym 30 r.ż. w dacie złożenia wniosku)¹². Ponadto, osoby składające wniosek o najem muszą załączyć pisemną opinię rektora uczelni, aktualne zaświadczenie o pozostawaniu w stosunku pracy oraz opinię o pracy zawodowej wystawioną przez pracodawcę.

Najemcami mieszkań ze wsparciem byłyby natomiast w pierwszej kolejności osoby wychodzące z miejskich programów społecznych, rekomendowane przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej lub organizacje pozarządowe, spełniające jednocześnie kryterium dochodowe oraz niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Zasady przyznawania pierwszeństwa najmu dla tej grupy najemców przedstawia Rysunek 28 (pierwszy poziom). Ponadto, w celu przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu rekomenduje się, by w dalszej kolejności lokale tego typu były wynajmowane także innym grupom w szczególności zagrożonym tym zjawiskiem, także osobom nieobjętym programami społecznymi (przy utrzymaniu warunku rekomendacji ze strony wspomnianych wcześniej podmiotów).

Szczegółowe zasady funkcjonowania mieszkań ze wsparciem powinny zostać ustalone w drodze Zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi. Wsparcie może mieć charakter finansowy (w postaci obniżki czynszu) oraz przybierać formę okresowej pomocy udzielanej w odpowiedzi na konkretne potrzeby najemców przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej lub organizacje pozarządowe na podstawie odrębnego kontraktu. Rekomenduje się, by wsparcie świadczone było przez czas określony, a po jego wygaśnięciu najemcy mieli możliwość pozostania w zajmowanym lokalu na zasadach ogólnych (przewidzianych dla pozostałych lokali mieszkalnych).

¹² Uchwała nr XLIV/827/12 z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego 2017 r. poz. 4450)

Rysunek 28. Kryteria pierwszeństwa dla zasiedlania i udział mieszkań ze wsparciem.

Mieszkania ze wsparciem

5

osoby **po zakończeniu udziału w programach społecznych**, realizowanych na zlecenie Miasta Łodzi, rekomendowane przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej lub organizacje pozarządowe do udzielenia pomocy mieszkaniowej, w tym m.in.:

5%



osoby wychodzące z bezdomności (w tym absolwenci Centrum Treningu Umiejętności Społecznych ŁCUS)

wychowankowie pieczy zastępczej i innych placówek w procesie usamodzielnienia (w tym z mieszkań chronionych)

osoby z niepełnosprawnością, ruchową i/lub intelektualną (w tym z mieszkań chronionych)

osoby po terapii uzależnień

ofiary patologii życia rodzinnego

rodzice samotnie wychowujący dzieci

Inne grupy **spoza programów społecznych** najbardziej narażone na wykluczenie społeczne, rekomendowane przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej lub organizacje pozarządowe do udzielenia pomocy mieszkaniowej, w tym m.in.:

- osoby z niepełnosprawnością ruchową i/lub intelektualną (również w stopniu lekkim i umiarkowanym)
- starsze osoby samotne
- dzieci i młodzież ze środowisk niewygodnych wychowawczo/opiekuńczo oraz wychowujące się poza rodziną
- osoby z zaburzeniami psychicznymi
- osoby opuszczające zakłady karne i poprawcze
- imigranci oraz członkowie mniejszości narodowych

Źródło: Opracowanie własne.

2.3. System przydziału lokali

Procedurę zasiedlania lokali komunalnych z uwzględnieniem zasad przyznawania pierwszeństwa poszczególnym grupom potencjalnych najemców – nie tylko w ramach określonych typów lokali, ale także między nimi – przedstawiono na Rysunku 29.

W proponowanym modelu w procesie zasiedlania wyremontowanych kamienic w pierwszej kolejności (krok nr 1 na Rysunku 29 poniżej) uwzględniani są wszyscy najemcy, którzy podjęli decyzję o powrocie do lokali zajmowanych przed remontami, a powrót ten nie jest niemożliwy z uwagi na przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania lokalu. Na podstawie przeprowadzonych badań szacuje się jednak, że liczba powracających środowisk będzie stosunkowo niewielka, a zasób przeznaczony na ich potrzeby nie powinien przekroczyć 2% łącznego zasobu mieszkaniowego uzyskanego w ramach projektów 1-8 ROČŁ.

W następnym kroku (krok nr 2 na Rysunku 29) zasiedlane są lokale zamienne, zgodnie z zasadami pierwszeństwa opisanymi w uchwale i przedstawionymi na poniższym schemacie, oraz lokale przyznawane w drodze zamiany mieszkań z uwagi na ich niedostosowanie pod względem lokalizacji, wielkości, czy stanu technicznego. **Biorąc pod uwagę potrzeby lokalowe wynikające z planowanych rozbiórek, remontów lub modernizacji budynków wchodzących w skład miejskiego zasobu należy przyjąć, iż to właśnie ta grupa najemców posiadająca pierwszeństwo najmu lokali zamiennych zasiedli większość mieszkań pozyskanych w ramach ROČŁ (do 80%).**

W tym miejscu należy zaznaczyć jednak, iż niezależnie od możliwości zagospodarowania wszystkich pozostałych lokali jako lokale zamienne, rekomenduje się przeznaczenie stałego odsetka mieszkań na lokale związane ze stosunkiem pracy (ok. 10%) oraz mieszkania ze wsparciem (ok. 5%), które w modelu opisane są kolejno na miejscach 4 i 5. Rozwiązanie to ułatwi stworzenie miksu społecznego, a wprowadzenie mieszkań ze wsparciem wiązać się będzie z dodatkowymi korzyściami społeczno-ekonomicznymi.

Na ostatnim miejscu w modelu uwzględniono osoby ubiegające się o przyznanie lokalu komunalnego i spełniające kryteria określone w ustawie. Udział mieszkań zajmowanych przez tę grupę najemców w łącznym zasobie zasiedlanych lokali zależy przede wszystkim od tego, jak duża jego część wymagana będzie do zaspokojenia zapotrzebowania na lokale zamienne. Innymi słowy liczba pozostałych lokali komunalnych, dedykowanych osobom spoza zasobu, będzie równa liczbie wszystkich lokali uzyskanych w ramach ROČŁ pomniejszonej o:

- liczbę środowisk wracających do mieszkań zajmowanych przed remontem,
- ok. 15% zasobu przeznaczone łącznie na mieszkania ze wsparciem oraz związane ze stosunkiem pracy,
- liczbę lokali zamiennych,
- liczbę lokali udostępnianych w drodze zamian.

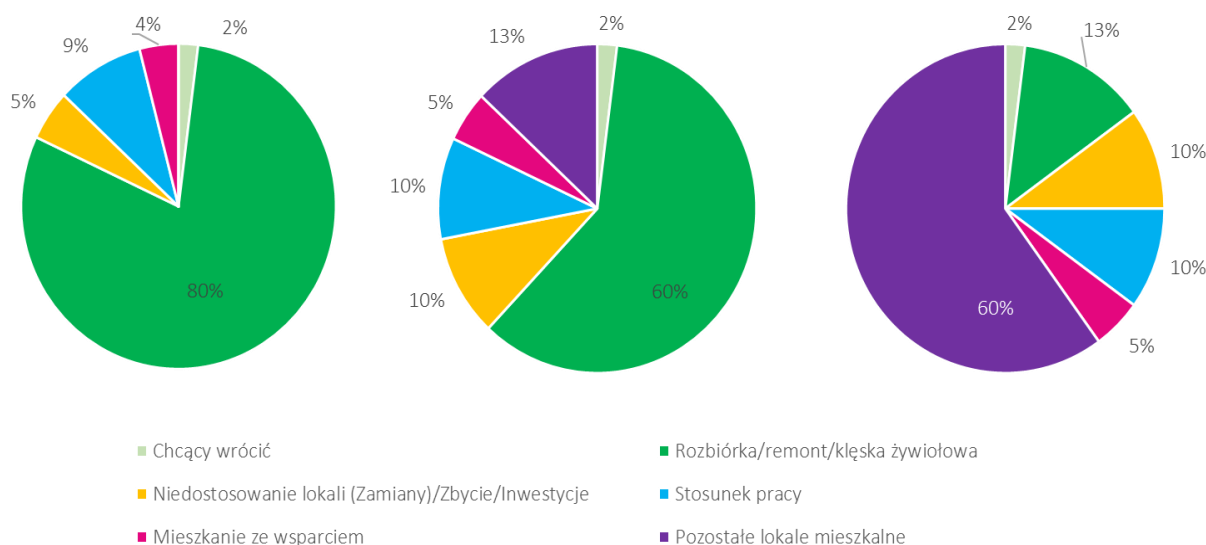
Rysunek 29. Model zasiedlania lokali komunalnych wyremontowanych w ramach ROCŁ.



Źródło: Opracowanie własne.

Rysunek 30 obrazuje trzy przykładowe scenariusze obrazujące udział poszczególnych typów lokali/grup potencjalnych najemców w łącznym zasobie mieszkaniowym pozyskanym w ramach projektów 1-8 ROCT z uwzględnieniem przedstawionych powyżej zasad. Należy zaznaczyć, że w obecnej sytuacji ograniczonej podaży lokali komunalnych w mieście Łodzi i rosnącego popytu, najbardziej prawdopodobny i możliwy do zastosowania będzie scenariusz 1 (pierwszy z lewej). Wraz z malejącym zapotrzebowaniem na lokale zamienne udział różnych typów lokali zbliżyć się będzie do proporcji przedstawionych w kolejnych scenariuszach (drugi i trzeci wykres od lewej na Rysunku 30).

Rysunek 30. Propozycje zasiedlania według źródła najemców.



Źródło: Opracowanie własne.

Na koniec warto zaznaczyć, że w przypadku liczby lokali uniemożliwiającej zakwaterowanie wszystkich potencjalnych najemców należących do grup o jednakowym priorytecie (tj. uwzględnianych na tym samym etapie wynikającym z kolejności przyznawania mieszkań) dysponent lokali powinien zwracać uwagę na indywidualną sytuację każdego najemcy/wnioskodawcy, a w szczególności na:

- 1) stan zdrowia (w tym ewentualne niepełnosprawności)
- 2) sytuację ekonomiczną
- 3) sytuację rodzinną (strukturę rodziny, liczba członków gospodarstwa domowego)
- 4) warunki mieszkaniowe w obecnie zajmowanym lokalu:
 - stan techniczny
 - wyposażenie
 - powierzchnię przypadającą na jednego lokatora
 - bariery architektoniczne wewnątrz lokalu i w budynku

Komisja ds. zasiedlenia lokali

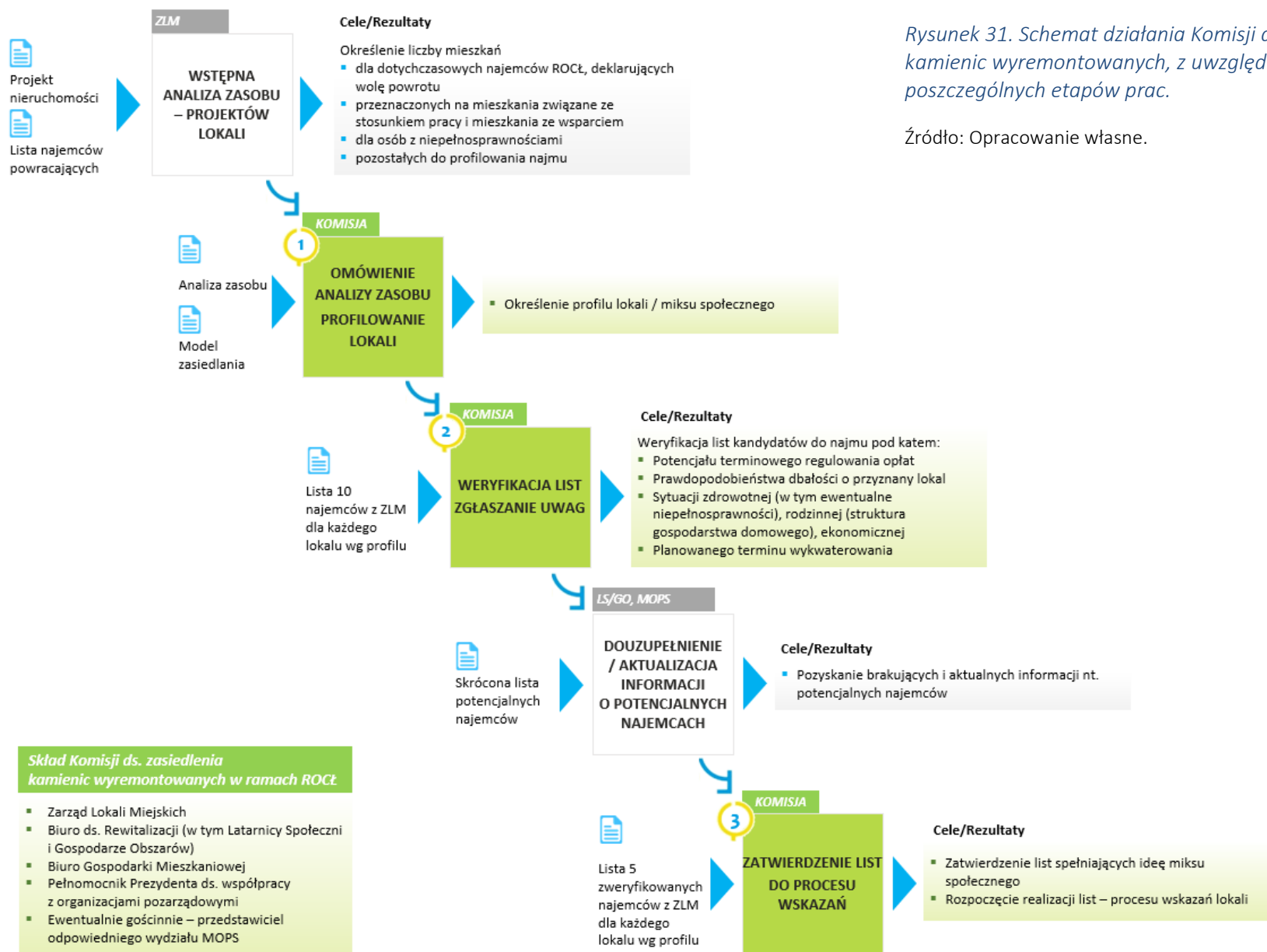
W toku prowadzonych badań, analiz i rozmów z przedstawicielami UMŁ zidentyfikowano potrzebę powołania Zarządzeniem Prezydenta Komisji ds. zasiedlenia kamienic wyremontowanych, której zadaniem byłoby zapewnienie skutecznego wdrożenia przedstawionego modelu. Komisja ta pełniłaby rolę zespołu doradczego, w skład którego wchodziłoby m.in. przedstawiciele:

- Zarządu Lokali Miejskich
- Biura ds. Rewitalizacji (w tym Latarnicy Społeczni i Gospodarze Obszarów)
- Biura Gospodarki Mieszkaniowej
- Pełnomocnik Prezydenta ds. współpracy z organizacjami pozarządowymi
- Ewentualnie, w razie potrzeby – gościnnie przedstawiciel odpowiedniego wydziału MOPS.

Komisja miałaby charakter doradczy i opiniodawczy wobec decyzji pozostających w gestii i w ramach zadań Zarządu Lokali Miejskich. Zadaniem zespołu ds. zasiedlenia byłyby:

- udział w analizie pozyskanego zasobu mieszkaniowego,
- czuwanie nad zapewnieniem miksu społecznego podczas profilowania lokali,
- wsparcie procesu doboru najemców lokali w nowo wyremontowanych kamienicach,
- zgłaszanie uwag przez członków Komisji dotyczących proponowanych kandydatów na najemców (z uwzględnieniem informacji pozyskiwanych / aktualizowanych przez Latarników Społecznych i Gospodarzy Obszarów będących najbliższymi mieszkańcami obszaru rewitalizacji).

Zakłada się, że robocze spotkania zespołu odbywać się będą raz w tygodniu, a dla każdego z zasiedlanych budynków realizowany będzie proces doboru najemców do profilowanych pod kątem miksu społecznego lokali w formie minimum 3 spotkań zespołu. Schemat funkcjonowania Komisji przedstawiono na Rysunku 31 w krokach 1-3, uzupełnionych przez działania dodatkowe przygotowujące i wspierające wielowymiarowy proces decyzyjny.



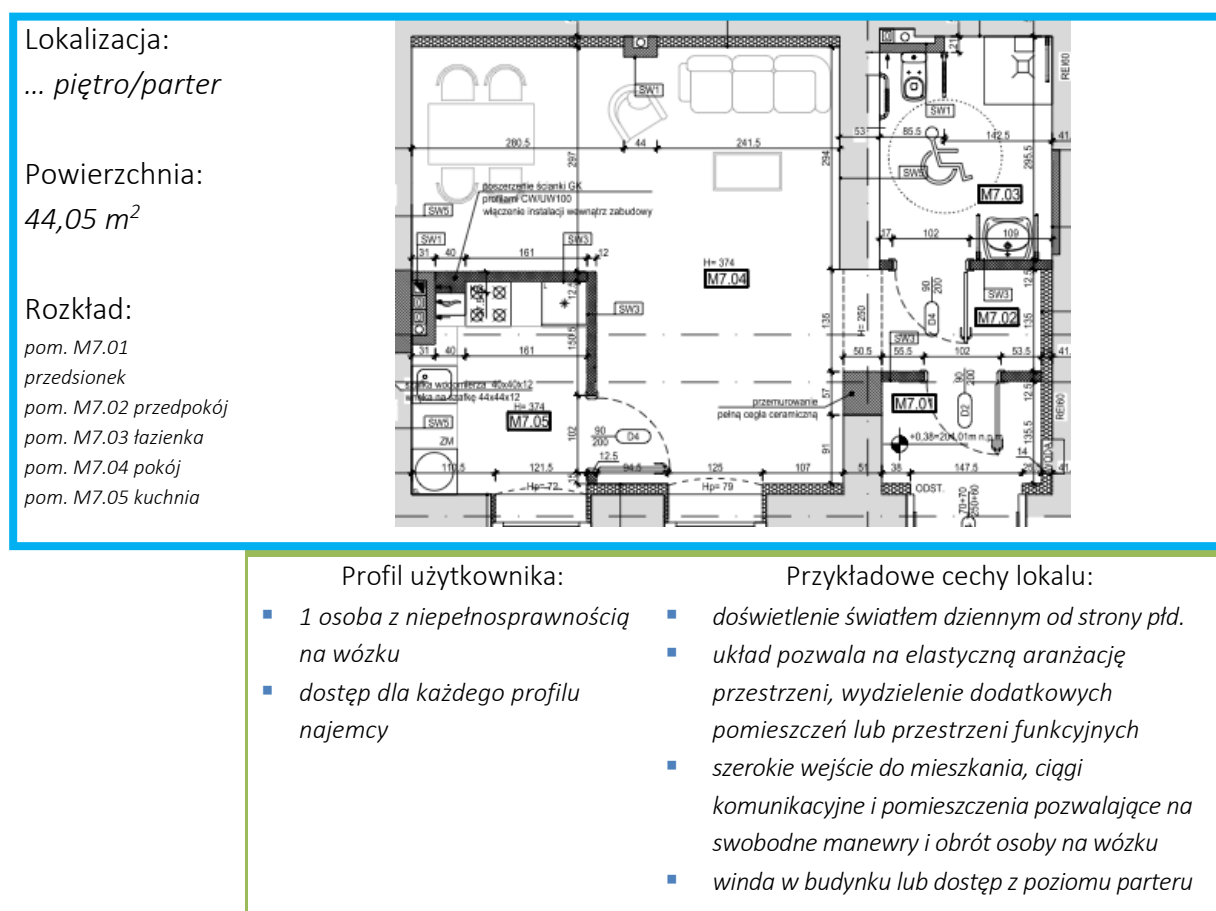
Rysunek 31. Schemat działania Komisji ds. zasiedlenia kamienic wyremontowanych, z uwzględnieniem celów poszczególnych etapów prac.

Źródło: Opracowanie własne.

Poniższe ilustracje przedstawiają proponowany format przygotowania analizy zasobu, która ma być omawiana na spotkaniach zespołu doradczego. Tekst napisany kursywą stanowi przykładową zawartość omówienia dla każdego z analizowanych lokali (profilowania) oraz pozostałe elementy warte uwzględniania w celu efektywnego przekazania informacji w ramach prac Komisji/zespołu.

Rysunek 32. Przykładowa analiza zasobu z wykorzystaniem projektu lokali w nieruchomości będącej przedmiotem zasiedlenia.

Przykładowy lokal dostosowany do potrzeb osoby z niepełnosprawnością



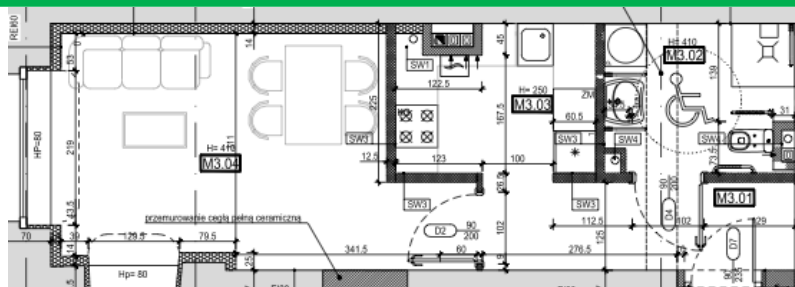
Przykładowy lokal dla osób młodych (np. lokal związany ze stosunkiem pracy, czy mieszkanie ze wsparciem np. dla absolwentów szkoły czy programów społecznych)

Lokalizacja:

... piętro

Powierzchnia

32,26 m²



Rozkład:

pom. M3.01
przedpokój
pom. M3.02 łazienka
pom. M3.03 wnęka
kuchenna
pom. M3.04 pokój

Profil użytkownika:

- 1 lub 2 osoby młode
- niewielka dostępność dla osoby z niepełnosprawnością ruchową

Przykładowe cechy lokalu:

- doświetlenie światłem dziennym od strony zachodniej
- kuchnia tzw. „ślepa”

Przykładowy lokal dla rodziny

Lokalizacja:

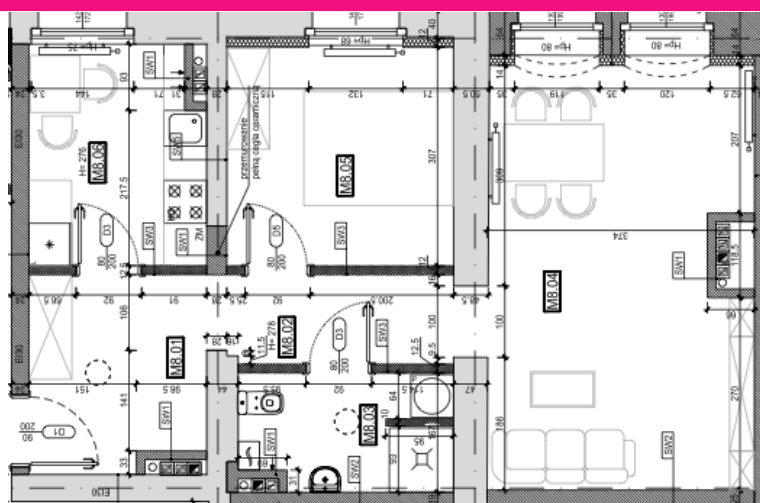
... piętro

Powierzchnia:

53,98 m²

Rozkład:

pom. M8.01
przedsionek
pom. M8.02 przedpokój
pom. M8.03 łazienka
pom. M8.04 salon
pom. M8.05 sypialnia
pom. M8.06 kuchnia



Profil użytkownika:

- rodzina

Przykładowe cechy lokalu:

- mieszkanie dobrze nasłonecznione (doświetlenie światłem dziennym od strony wschodniej)
- wyodrębniona min. 1 dodatkowa sypialnia

Przykładowy lokal dla osoby starszej / seniorów lub osób młodych

Lokalizacja:

Powierzchnia:

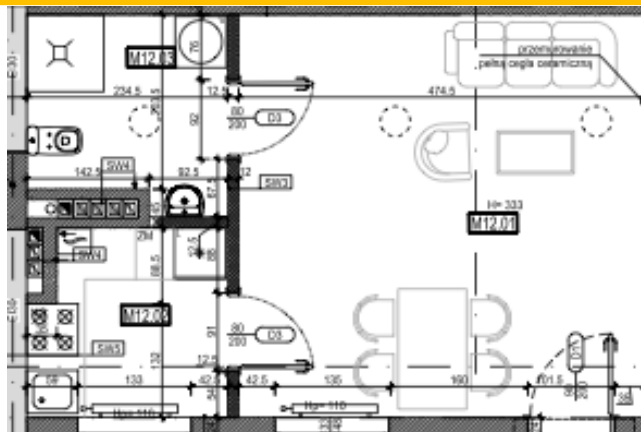
30,76 m²

Rozkład:

pom. M11.01 salon

pom. M12.02 kuchnia

pom. M512.03 łazienka



Profil użytkownika:

- 1 lub 2 osoby starsze
- 1 lub 2 osoby młode

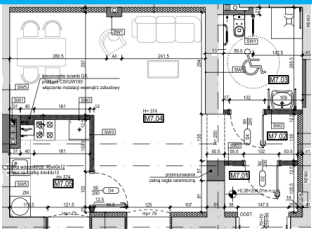
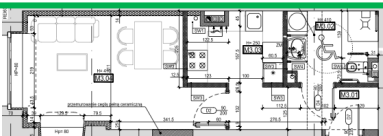
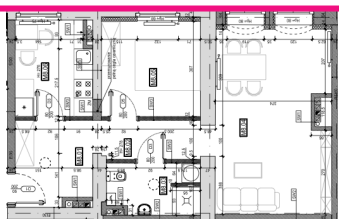
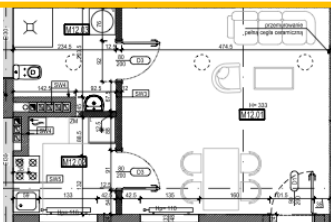
Przykładowe cechy lokalu:

- doświetlenie światłem dziennym od strony płd.
- dobre doświetlenie każdego z pomieszczeń
- przestrzeń ułatwiająca poruszanie się (bez dodatkowych zakamarków, szerokie przejścia)

Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem analizy lokali i materiałów UMŁ dostępnych dla Domu Wielopokoleniowego przy ul. Wólczańskiej 168 w Łodzi, za: *Raport z Zadania 3 realizowanego w ramach projektu „Świadczenie usług doradztwa eksperckiego w zakresie opracowania programu zasiedlenia i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego”* przygotowany przez Fundację Laboratorium Architektury 60+ (LAB 60+) oraz autorki niniejszego opracowania na zlecenie Urzędu Miasta Łodzi, sierpień 2018.

Po dokonaniu profilowania (na podstawie powyższych wskazówek) rolą Komisji jest zaprojektowanie miksu społecznego mieszczącego się w modelowych ramach, a zatem uwzględniającego zaproponowane kryteria pierwszeństwa. W skali całego budynku dobór najemców poszczególnych lokali powinien zapewnić – w miarę możliwości – równą reprezentację różnych grup odbiorców zidentyfikowanych w ramach wszystkich wyróżnionych profili (por. Tabela 6). Innymi słowy, nie powinno dojść do znacznej dominacji jednej grupy kosztem innej, a w szczególności do pełnego wykluczenia grupy, dla której istnieje w analizowanym zasobie odpowiednio dostosowany lokal (por. ostatnia kolumna Tabeli 6). Projektując miks społeczny należy uwzględnić również odbiorców lokali z przypisaną funkcją społeczną znajdujących się w danym budynku i jego bezpośrednim sąsiedztwie (takich jak mieszkania chronione czy świetlica).

Tabela 6. Przykład pełnego (prawidłowego) i niepełnego miksu społecznego.

Profil użytkownika		✓	✗
 44,05 m²	Osoba z niepełnosprawnością ruchową (na wózku)	Osoba z niepełnosprawnością ruchową (na wózku)	Osoba młoda/ Osoba starsza
	Każdy profil		
 32,26 m²	Osoba młoda	Osoba młoda	Osoba młoda
 53,98 m²	Rodzina	Rodzina	Rodzina
 30,76 m²	Osoba starsza	Osoba starsza	Osoba młoda
	Osoba młoda		
Niewzględnione grupy	Brak		Osoba poruszająca się na wózku

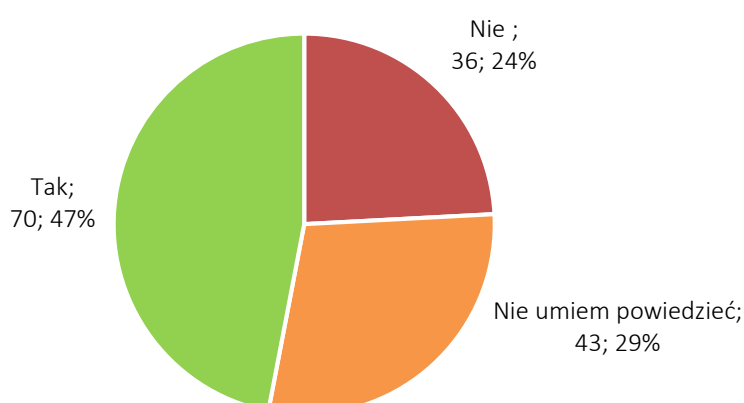
Źródło: Opracowanie własne.

Miks społeczny

Idea zasiedlania kamienic w oparciu o różnorodność społeczną jest odpowiedzią na postępującą w krajach kapitalistycznych segregację przestrzenną. Miks społeczny ma zapobiegać tworzeniu się zarówno gett biedy, jak i gett zamożności. *Opiera się na założeniu, że zdrowe miasto to miasto różnorodne, a mieszanie różnych grup społecznych jest korzystne dla wszystkich, bo likwiduje nierówności społeczne i podnosi szanse życiowe osób zagrożonych wykluczeniem.*¹³

W tym miejscu warto zaznaczyć, że znaczna część zasobu uzyskanego w ramach projektów 1-8 ROŁ przeznaczona zostanie na lokale zamienne. Dlatego też w celu oszacowania potencjału zróżnicowania najemców pod względem cech społeczno-ekonomicznych analizie poddano tę grupę respondentów badania ilościowego, która na pytanie o gotowość do przeprowadzki od razu na stałe do lokalu docelowego, znajdującego się w jednym z już wyremontowanych budynków, odpowiedziała twierdząco (Rysunek 33). Grupa ta bowiem składa się z potencjalnych najemców lokali zamiennych, którzy byliby skłonni wynająć mieszkania zlokalizowane w kamienicach wyremontowanych w ramach ROŁ.

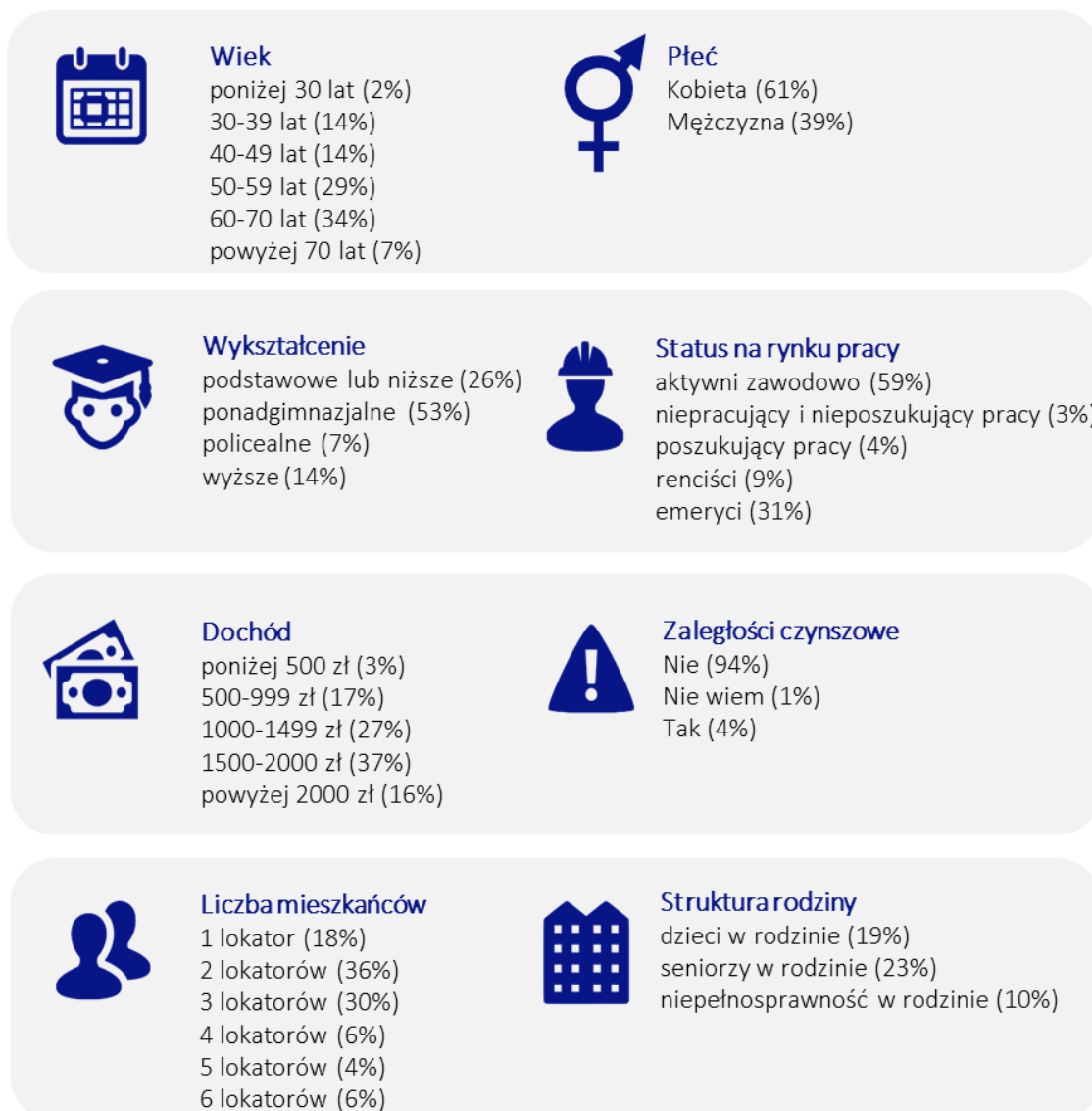
Rysunek 33. Rozkład odpowiedzi na pytanie: Czy rozważył(a)by Pan/i przeprowadzkę od razu na stałe do lokalu docelowego, znajdującego się w sąsiedztwie w jednym z już wyremontowanych budynków? [n=152]



Źródło: Opracowanie własne.

¹³ Erbel, J., Labus, A., Kampka, M., Pawlus, M., Miks lokatorski, Modelowa Kamienic dla Warszawy, Warszawa 2017, http://fundacjablisko.pl/wp-content/uploads/2017/02/Mikslokatorski_Fundacja-Blisko_net.pdf [dostęp: 14 lutego 2019 r.]

Rysunek 34. Profil osób wyrażających gotowość do jednej przeprowadzki, od razu do lokalu docelowego w wyremontowanej kamienicy znajdującej się w sąsiedztwie.



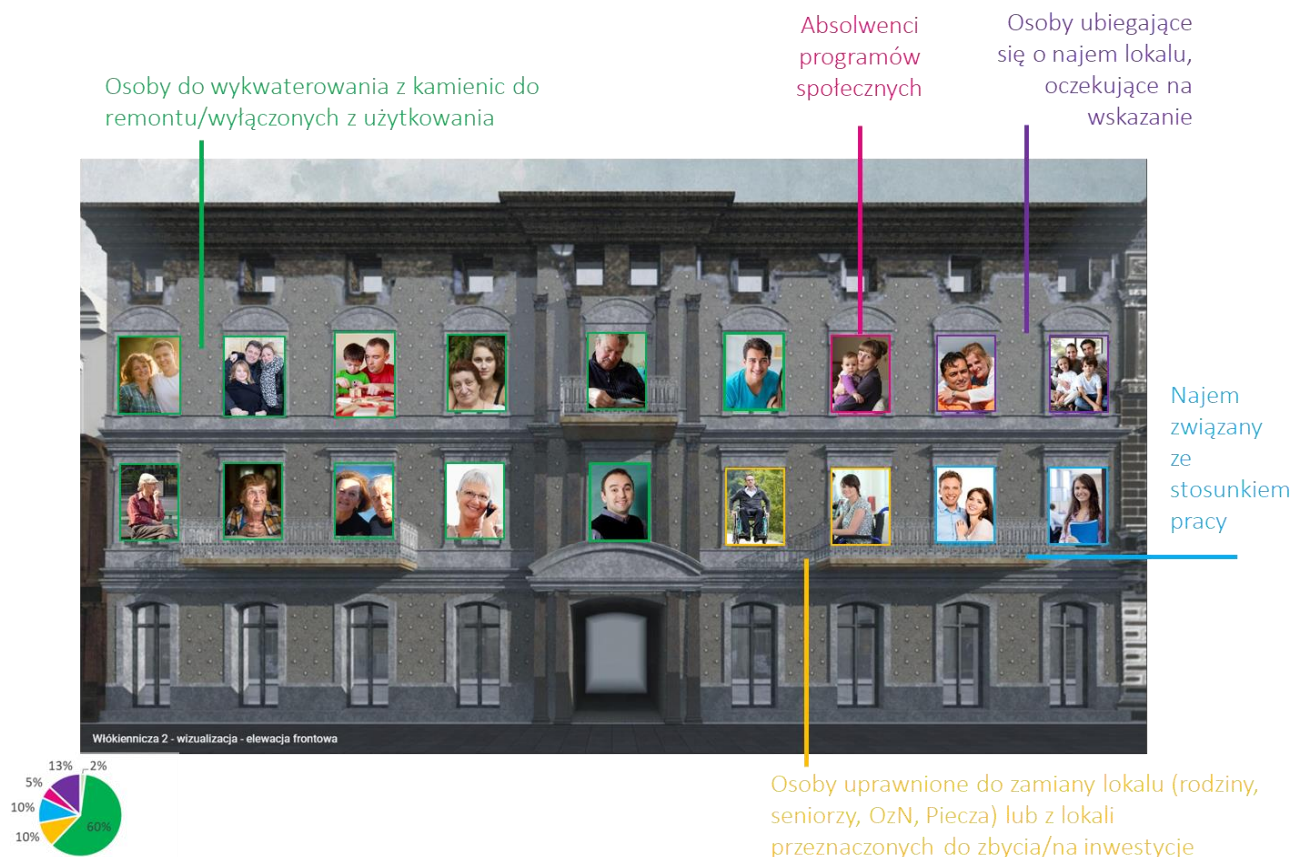
Źródło: Opracowanie własne.

O ile analizowana grupa pod wieloma względami stanowi relatywnie zróżnicowaną zbiorowość, zaobserwować można przewagę najemców w wieku powyżej 50 lat (Rysunek 34). Najmniej liczną grupą są osoby młode poniżej 30 roku życia. Dlatego też, dla zachowania miksu lokatorskiego ze względu na wiek najemców proponuje się, jak wspomniano wcześniej, przeznaczenie 10% lokali do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy (lokale te dedykowane są osobom nieprzekraczającym 30 r.ż. w dacie złożenia wniosku)¹⁴. Ponadto, wprowadzenie tego typu lokali może też wpłynąć na miks społeczny z punktu widzenia dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego. Uchwała wskazuje bowiem kryterium dochodowe wynoszące 255% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

¹⁴ Uchwała nr XLIV/827/12 z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego 2017 r. poz. 4450)

205% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przypadku pozostałych lokali mieszalnych oraz 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przypadku lokali socjalnych. Natomiast w przypadku najmu związanego ze stosunkiem pracy wymagana jest aktywność zawodowa i opinia od pracodawcy, co niejako gwarantuje stałość dochodów (a potencjalnie również pewien ich poziom) i stanowi przeciwwagę dla dochodów osiąganych przez najemców zajmujących mieszkania o statusie socjalnego oraz mieszkania ze wsparciem. Najemcy tych ostatnich mogą cechować się niższym poziomem aktywności zawodowej w porównaniu z pozostałymi lokatorami, ich zatrudnienie może być częściowe, a większą część dochodu stanowić mogą zasiłki. Z kolei pod względem cech demograficznych grupa ta może wykazywać się stosunkowo znaczną różnorodnością. Podsumowując, przyjęcie udziału poszczególnych typów lokali zgodnie z zaproponowanymi w modelu proporcjami powinno w sposób naturalny stworzyć podstawę dla zróżnicowanej społeczności najemców, co zaprezentowano na Rysunku 35 poniżej.

Rysunek 35. Miks społeczny na podstawie drugiej konfiguracji zasiedlenia według źródła najemców na przykładzie wizualizacji wyremontowanej kamienicy przy ul. Włókienniczej 2.



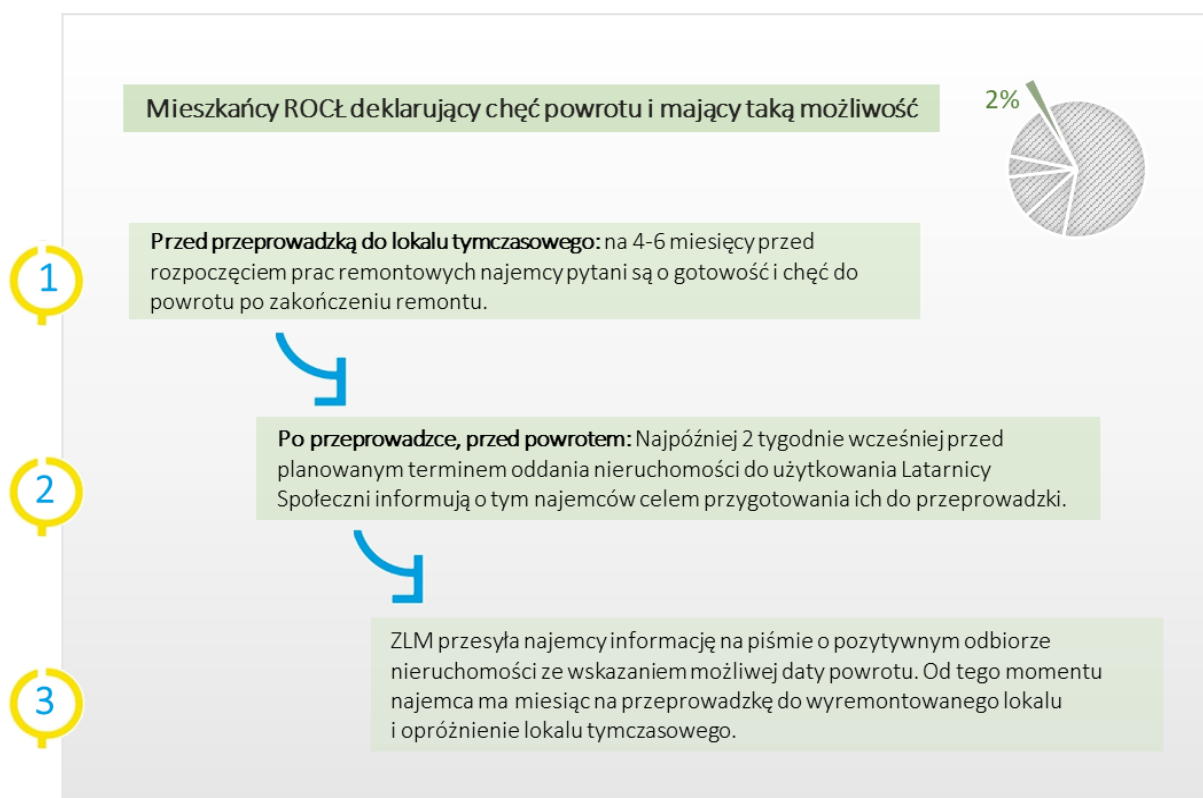
Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem grafiki ze strony internetowej <https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/> [dostęp: 13 lutego 2019 r.]

Procedura kontaktu z przyszłymi najemcami

Poniższa część raportu zawiera opis procedury kontaktu z przyszłymi najemcami lokali w wyremontowanych kamienicach na terenie ROCŁ, uwzględniający przede wszystkim termin i sposób kontaktu. Procedury zostały zaproponowane dla poszczególnych typów lokali wymienionych i opisanych w Rozdziale 2.2. oraz z uwzględnieniem zapisów wynikających z Rozdziału 6 uchwały Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, który dotyczy trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali. Proponowane ścieżki kontaktu z przyszłymi najemcami lokali na terenie ROCŁ mają pomóc w szybkim i trafnym zasiedleniu nieruchomości, tzn. w taki sposób, aby nieruchomość po oddaniu do użytkowania była zasiedlona w możliwie szybkim czasie przez najemców/wnioskodawców o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, których obecność w danej kamienicy przyczyni się do powstania miksu społecznego. Ponadto, podjęcie działań z odpowiednim wyprzedzeniem zwiększy prawdopodobieństwo akceptowania przez najemców wskazywanych im lokali.

Dla osób, które zdecydowały się na powrót do lokalu po zakończeniu remontu budynku ścieżka kontaktu wygląda inaczej, a ponadto uwzględnia zaangażowanie Latarników Społecznych, którzy są w stałym kontakcie z osobami przygotowywanymi do przekwaterowania – por. Rysunek 36.

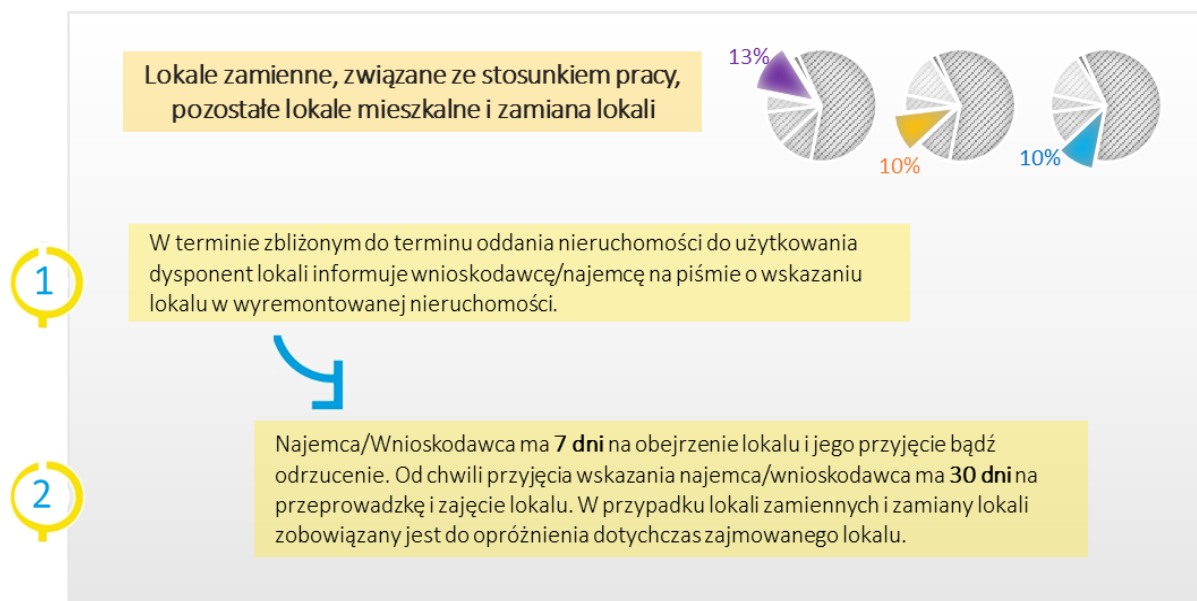
Rysunek 36. Procedura kontaktu z najemcami deklarującymi chęć powrotu do wcześniej zajmowanych lokali.



Źródło: Opracowanie własne.

Zgodnie z brzmieniem § 8. Uchwały osoby występujące o najem czy zamianę lokalu składają wnioski w kancelarii wynajmującego, a następnie są one poddane analizie i opracowaniu. Wynajmujący rozstrzyga o umieszczeniu wnioskodawcy na liście osób uprawnionych do najmu lokalu lub jego zamiany, a następnie informuje na piśmie o wynikach rozstrzygnięcia. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wnioskodawca/najemca może otrzymać wskazania co najwyżej 3 lokali o parametrach wynikających z ustawy, jednocześnie w przypadku nieprzyjęcia przez wnioskodawcę żadnej z propozycji, wynajmujący umieszcza tę osobę na końcu listy utworzonej według daty złożenia wniosków. W przypadku najmu związanego ze stosunkiem pracy Prezydent powołuje Komisję do oceny wniosków i wyboru najemców lokali, która kieruje się przede wszystkim opinią Rektora (lub osoby przez niego upoważnionej) o wnioskodawcy, opinią/zaświadczeniem pracodawcy oraz sytuacją rodzinną i ekonomiczną aplikującego mieszkańca wg posiadanego zasobu.¹⁵ W przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia wnioskodawca otrzymuje skierowanie do zawarcia umowy najmu. W związku z powyższym dla typów lokali: pozostałe, zamienne, związane ze stosunkiem pracy, na zamianę, proponowana jest procedura kontaktu przedstawiona na Rysunku 37.

Rysunek 37. Procedura kontaktu z najemcami lokali zamiennych oraz kandydatami na najemców lokali związanych ze stosunkiem pracy, pozostałych lokali mieszkalnych oraz zamian.



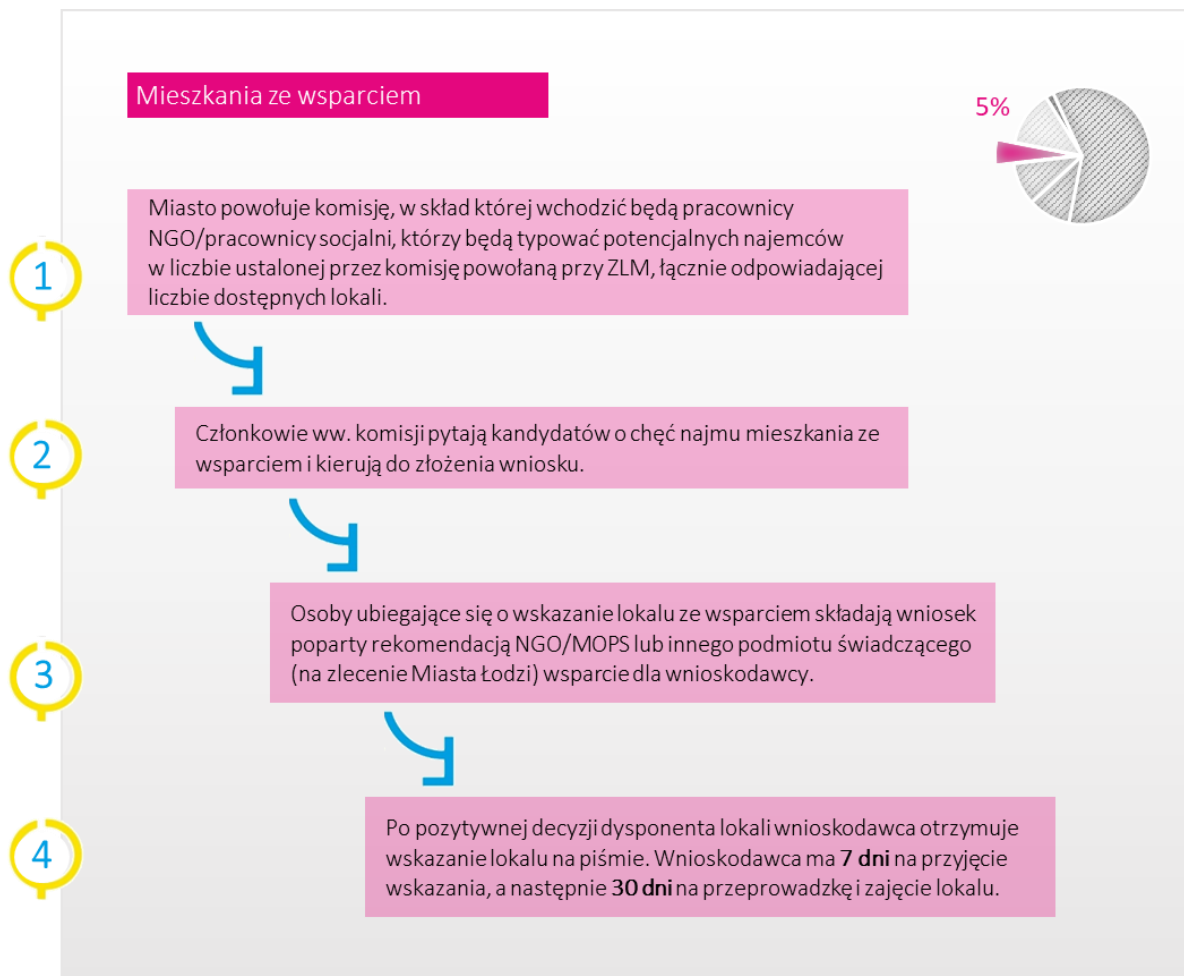
Źródło: Opracowanie własne.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, że dysponent lokali nie realizuje wskazań w nieruchomościach, w których trwają prace remontowe, gdyż remontowana nieruchomość znajduje się pod kontrolą Wykonawcy robót, a ponadto istnieje ryzyko opóźnień w odbiorze technicznym remontowanej nieruchomości.

¹⁵ Uchwała Nr LXXV/2058/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 września 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi https://bip.uml.lodz.pl/files/public/user_upload/2058.pdf [dostęp: 8 marca 2019 r.]

Mieszkania ze wsparciem mają być w założeniach nową formą usług mieszkaniowych o odmiennym trybie kontaktu. Również w przypadku tej formy najmu dysponent lokali nie dokonuje wskazań w nieruchomościach, w których trwają prace remontowe. Proponowana ścieżka kontaktu zakłada, że o wyborze najemców mieszkania ze wsparciem decyduje jednostka (np. Rada lub Komisja) złożona z przedstawicieli wybranych jednostek organizacyjnych Miasta, organizacji pozarządowych i innych podmiotów realizujących programy społeczne na zlecenie Miasta Łodzi. Ciało to powoływane byłoby Zarządzeniem Prezydenta Miasta.

Rysunek 38. Procedura kontaktu z kandydatami na najemców mieszkań ze wsparciem.



Źródło: Opracowanie własne.

Bibliografia

Erbel, J., Labus, A., Kampka, M., Pawlus, M., Miks lokatorski, Modelowa Kamienic dla Warszawy, Warszawa 2017, http://fundacjablisko.pl/wp-content/uploads/2017/02/Mikslokatorski_Fundacja-Blisko_net.pdf [dostęp: 14 lutego 2019 r.]

Program „Mia100 Kamienic” <https://bip.uml.lodz.pl/urzed-miasta/programy-publicacje-raporty/rewitalizacja/program-miasto-kamienic/> [dostęp: 13 lutego 2019 r.]

Strona internetowa rewitalizacji w Mieście Łodzi <https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/> [dostęp: 13 lutego 2019 r.]

Uchwała Nr LXXIII/1980/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 lipca 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Łodzi https://uml.lodz.pl/files/public/dla_mieszkanca/Rewitalizacja/Dokumenty/GPR-2018_-_Uchwała.pdf [dostęp: 13 lutego 2019 r.]

Uchwała nr LIII/1545/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Rady Miasta Gdańska w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego, https://bip.gdansk.pl/subpages/akty_prawne/pliki/2018/URM_2018_7_1545.pdf [dostęp: 13 lutego 2019 r.]

Uchwała nr XLIV/827/12 z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego 2017 r. poz. 4450)

Uchwała nr XXIV/572/16 z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego 2016 r. poz. 1187)

Uchwała Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń

Uchwała Nr LXXV/2058/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 września 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi https://bip.uml.lodz.pl/files/bip/public/user_upload/2058.pdf [dostęp: 8 marca 2019 r.]

Uchwała Nr XXX/443/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania

Uchwała Nr XXII/384/16 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola

Uchwała Nr XXXI/632/16 Rady Miasta Katowice z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice"

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.1234 z późn. zm.)

Załącznik

Tabela 7. Szacowanie liczby najemców niemogących wrócić do pierwotnie zajmowanych lokali.

Obszar	Adres	Liczba mieszkań (przed)	Liczba mieszkań (po)	Zmiana zasobu (%)	[I] Chcący wrócić (raczej i zdecydowanie)				[II] Chcący wrócić (zdecydowanie)		
					% chcących wrócić	Liczba chcących wrócić	P(brak możliwości powrotu)	Liczba najemców niemogących wrócić	% chcących wrócić	P(brak możliwości powrotu)	Liczba najemców niemogących wrócić
1	ul. Wschodnia 54	69	33	-52%	0%	0	0%	0	0%	0%	0
1	ul. Kilińskiego 36	36	29	-19%	50%	18	10%	4	0%	0%	0
1	ul. Włókiennicza 3	16	11	-31%	0%	0	0%	0	0%	0%	0
1	ul. Włókiennicza 4	34	29	-15%	50%	17	7%	3	0%	0%	0
1	ul. Włókiennicza 7	17	12	-29%	0%	0	0%	0	0%	0%	0
1	ul. Włókiennicza 22	25	29	16%	100%	25	N/D	N/D	67%	N/D	N/D
4	ul. Północna 7	39	38	-3%	33%	13	1%	0	11%	0%	0
4	ul. Północna 23	36	22	-39%	22%	8	9%	3	11%	4%	2
4	ul. Wschodnia 20	23	13	-43%	11%	3	5%	1	11%	5%	1
4	ul. Wschodnia 23	29	34	17%	9%	3	N/D	N/D	0%	N/D	N/D
4	ul. Wschodnia 35	28	28	0%	18%	5	N/D	N/D	9%	N/D	N/D
4	ul. Wschodnia 42	10	10	0%	0%	0	N/D	N/D	0%	N/D	N/D
4	ul. Pomorska 11	19	12	-37%	50%	10	18%	4	0%	0%	0
7	Legionów 37a	25	27	8%	0%	0	N/D	N/D	0%	N/D	N/D
7	Legionów 44	35	20	-43%	36%	13	16%	5	9%	4%	1
7	Mielczarskiego 3	9	11	22%	67%	6	N/D	N/D	17%	N/D	N/D
7	Mielczarskiego 15	12	2	-83%	0%	0	0%	0	0%	0%	0
7	Mielczarskiego 22	18	19	6%	0%	0	N/D	N/D	0%	N/D	N/D
7	Mielczarskiego 33	32	23	-28%	9%	3	3%	1	0%	0%	0
8	ul. Legionów 20 A	42	40	-5%	57%	24	3%	1	0%	0%	0
8	ul. Legionów 25	12	0	-100%	0%	0	0%	0	0%	0%	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie programów funkcjonalno-użytkowych oraz wyników badania ilościowego.

W powyższej tabeli przedstawiono szacunkowe liczby najemców, którzy pomimo chęci powrotu do pierwotnie zajmowanych mieszkań, nie będą mieli takiej możliwości (ze względu na przebudowę lub zmianę funkcji lokalu).

Zestawienie wykonano na poziomie poszczególnych budynków, w których prowadzone było badanie ankietowe. W pierwszej kolejności obliczono, jaki odsetek respondentów wyrażał chęć powrotu do zajmowanych lokali po zakończeniu remontów, przy czym osoby chcące wrócić zdefiniowano dwójako na podstawie odpowiedzi udzielanych na pytanie: „Czy po remoncie budynku – jeśli byłaby taka możliwość – chciałaby Pani/chciałby Pan wrócić do lokalu/budynku, w którym obecnie Pani/Pan mieszka?” Pierwsza grupa [I] – definiowana szerzej – objęła najemców, którzy odpowiedzieli: „zdecydowanie tak” lub „raczej tak”, druga zaś [II] jedynie tych, którzy deklarowali wysoki poziom pewności swoich decyzji (odpowiedzi „zdecydowanie tak”).

W następnym kroku oszacowano maksymalną liczbę środowisk wyrażających chęć powrotu poprzez przemnożenie liczby lokali mieszkalnych w poszczególnych budynkach (stan przed remontem) przez odsetek osób raczej lub zdecydowanie chcących wracać. Otrzymane wartości porównano z planowaną liczbą lokali mieszkalnych po remoncie celem zidentyfikowania przypadków, w których powroty do uprzednio zamieszkiwanych budynków nie są możliwe dla wszystkich zainteresowanych ze względu na redukcję liczby lokali mieszkalnych.

W celu wykonania powyższych obliczeń (Tabela 7), przemnożono procentowy ubytek liczby lokali mieszkalnych dla poszczególnych budynków przez odsetek najemców zainteresowanych powrotami. Następnie, w celu uzyskania finalnego szacunku, obliczoną wartość prawdopodobieństwa przemnożono przez liczbę lokali mieszkalnych przed remontami, będącą przybliżeniem liczby środowisk przeprowadzanych na czas remontu. Powyżej opisane obliczenia przeprowadzono oddzielnie dla obydwu grup najemców wyodrębnionych na podstawie pewności, z jaką deklarują oni chęć powrotu, co dało przedział z maksymalną i minimalną liczbą środowisk, których powrót nie będzie możliwy.

Tabela 8. Reprezentatywność próby badawczej i stopień realizacji badania.

	Adres	Liczebność próby	Realizacja
Obszar 1	ul. Kilińskiego 36	4	4
	ul. Rewolucji 1905 r. 13	1	0
	ul. Włókiennicza 11	1	0
	ul. Włókiennicza 15	2	0
	ul. Włókiennicza 22	4	3
	ul. Włókiennicza 3	1	1
	ul. Włókiennicza 4	1	2
	ul. Włókiennicza 5	2	0
	ul. Włókiennicza 7	4	3
	ul. Wschodnia 45	3	0
	ul. Wschodnia 54	11	7
Obszar 4	ul. Pomorska 11	6	6
	ul. Północna 23	11	9
	ul. Północna 7	17	18
	ul. Wschodnia 20	6	9
	ul. Wschodnia 23	6	11
	ul. Wschodnia 35	11	11
	ul. Wschodnia 42	3	7
	ul. Zachodnia 56	1	0
Obszar 6	ul. Sienkiewicza 79	2	0
Obszar 7	ul. Legionów 37a	6	7
	ul. Legionów 44	11	11
	ul. Mielczarskiego 15	4	6
	ul. Mielczarskiego 22	7	10
	ul. Mielczarskiego 3	4	6
	ul. Mielczarskiego 33	11	13
Obszar 8	ul. Legionów 20a	8	7
	ul. Legionów 25	4	1
Suma:		152	152

Źródło: Opracowanie własne.